Città della Spezia

COMUNE DELLA SPEZIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCHEMA NORMATIVO

PER LA MODIFICA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DELLA SPEZIA

FEBBRAIO 2016

"La relazione tra gli esseri umani e la terra è molto complessa, ma non è qualcosa di lontano dalle nostre vite quotidiane."

Tsunesaburo Makiguchi, *A Geography of Human Life,* 1903

1. Contenuti essenziali delle modifiche al PUC

Le modifiche proposte al piano, nella loro stesura schematica, rientrano nell'ambito di una riforma, ancorché prefigurata per singole parti dello strumento in vigore dal 2003, informata ai 7 indirizzi formulati dall'amministrazione nell'ambito della "Verifica decennale del PUC e indirizzi per la sua modifica" (adottata nel marzo del 2015) e improntata alla modifica delle previsioni del piano vigente in direzione di una maggiore sostenibilità. E nella direzione di facilitare l'attuazione degli interventi di rigenerazione interna della città. Dopo la scelta radicale operata con la "Variante Colline", con la quale è stata eliminata la possibilità di realizzare nuovi edifici residenziali nel territorio collinare, lo schema di piano procede nella direzione della riduzione del carico insediativo, in specie per quelle parti del territorio ancora interessate da residui progetti di espansione urbana, situate ai bordi della città e del potenziamento delle reti di continuità ambientale tra città e collina. Una particolare attenzione è stata infatti dedicata alla linea di contatto tra urbanizzazione densa e spazi aperti del territorio insediato collinare. Questa linea stabilsce un doppio campo di azione: realizzare un parco collinare basato sulla creazione di valore aggiunto territoriale, sulla tutela del territorio, del paesaggio e dell'ambiente, sulla mitigazione del rischio idrogeologico; una ricomposizione delle aree degradate e trasformabili all'interno della città in una chiave di maggiore integrazione e sostenibilità nel rapporto con la città esistente, lavorando alla dimensione del quartiere e privilegiando la "forma-tessuto" rispetto alla creazione di nuovi "grandi contenitori". Sulla base di questa linea, che costituisce il limite di inviluppo della città più densamente edificata, sono state operate scelte di elisione delle previsioni residue che costituirebbero altrimenti un ulteriore avanzamento dell'urbanizzato verso la collina, alcune ancora ascrivibili al PRG del 1987 e riconfermate dal PUC 2000. Inoltre, sono state proposte rivisitazioni dei grandi progetti di trasformazione relativi al Waterfront e all'Area Ex-IP: entrambe nel segno di una limitazione dei carichi insediativi previsti nel PUC vigente. Il punto di maggiore attenzione del piano è infatti un generale ripensamento delle aree di trasformazione interna al connettivo urbano: da un lato adottando misure funzionali ad una concreta fattibilità degli interventi, riducendo gli areali delle unità progettuali e agevolando così l'attuazione per più piccoli sistemi dei grandi comparti individuati sia come distretti di trasformazione che come aree di ricomposizione urbana dal PUC vigente, dall'altro riducendo i carichi insediativi, potenziando le dotazioni ecologico-ambientali e lavorando per la ricucitura delle reti interne al tessuto connettivo urbano, sia ecologico-ambientali che legate alla fruizione pedonale della città nel suo complesso. In ogni caso, la variante è stata prevalentemente imbastita agendo, per quanto attiene l'area urbana, nel campo di azione delle aree inattuate del vigente PUC, internamente alla città esistente.

Il piano ipotizza – per lo sviluppo delle attività produttive – il riuso di spazi dismessi di aree militari (Ponente costiero) e aree già insediate a fini produttivi e oggi dismesse (ivi inclusa l'Ex Ip), o in via di dismissione (Centrale ENEL), oltre ad un posizionamento – per le forme produttive artigianali a minor impatto – all'interno di aree dismesse o sottoutilizzate interne alla città.

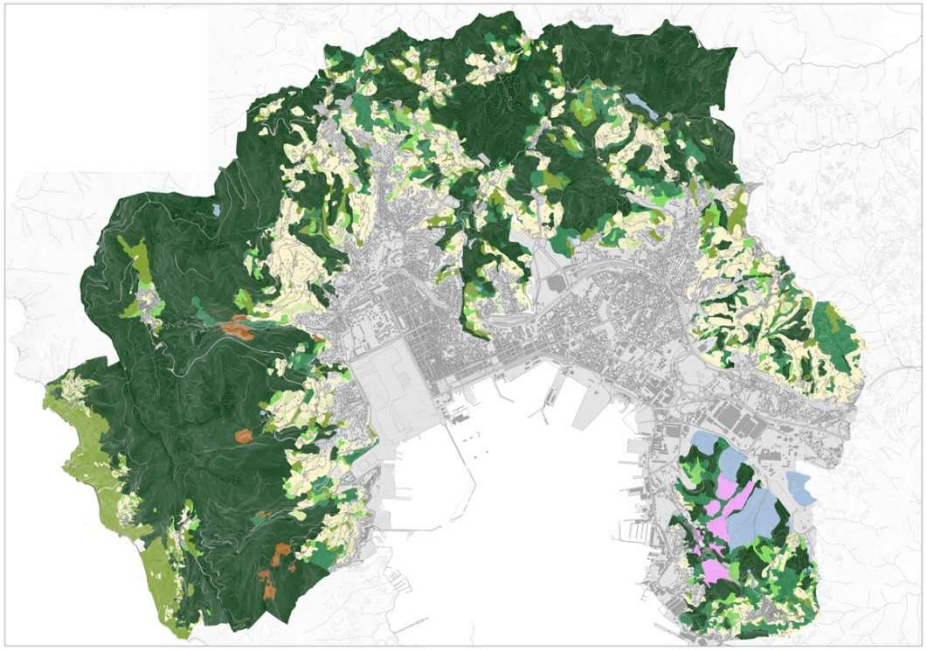
I punti essenziali della riforma del PUC possono essere sintentizati come segue:

1. COLLINE

Lo schema di piano si sviluppa a partire dalle premesse poste con la variante colline del 2013. L'indirizzo di costituire un "Parco della collina" integra più livelli di progettualità, con l'obiettivo di preservare il patrimonio territoriale e pervenire ad una mitigazione del rischio idrogeologico. Il disegno dello schema di PUC mette a sistema, in un unico impianto progettuale, le relazioni tra gli elementi di valore e gli elementi di degrado del territorio per porre le basi degli sviluppi progettuali delineati nella norma di "perequazione ambientale" e nel più generale disegno strategico per la collina: le emergenze storico-architettoniche, le emergenze ambientali, il sistema insediativo storico, il sistema naturalistico del bosco, il paesaggio culturale terrazzato e/o coltivato, il sistema della sentieristica, sono associati ai relativi elementi di degrado e dissesto e alle aree di diffusione insediativa recente da una norma orientata a facilitare, da un lato, l'intervento privato di manutenzione e recupero del territorio, dall'altro gli interventi che necessitano di una progettualità di tipo pubblico. Vengono altresì evidenziati gli areali delle diverse suscettività al dissesto e i sentieri abbandonati, gli edifici abbandonati come elementi di un sistema di relazioni progettuali di recupero delle condizioni per abitare il territorio.

La carta del degrado territoriale mette in evidenza in particolare lo stato dei versanti evidenziando le aree con diverse gradualità, anche temporali, di abbandono: dalle "aree a scarsa manutenzione", interessate da semplice copertura erbacea, alle aree ad "abbandono recente", interessate dalla presenza di rovi e infestanti simili, alle aree in "abbandono di medio periodo", interessate dallo sviluppo di arbusteto e arbusteto in evoluzione, alle aree in "abbandono di lungo periodo", in cui predomina la presenza di essenze arboree infestanti, come conifere e robinie.





Il progetto di piano per la collina opera, alla luce di questo quadro diagnostico, a diversi livelli:

1) l'individuazione di aree ad elevata criticità sotto il profilo del recupero idrogeologico e ambientale, che comprende le aree ad elevato dissesto idrogeologico, le discariche e le cave dismesse, aree che presuppongono interventi speciali e mirati, afferenti a risorse specifiche;

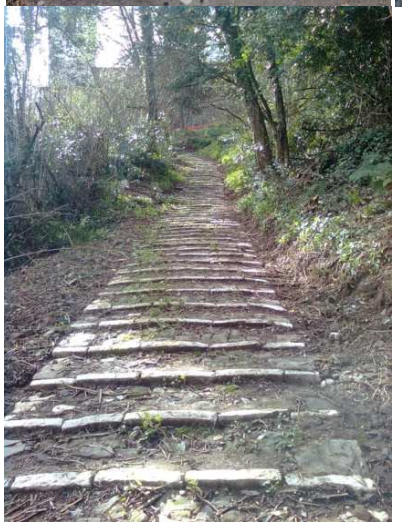
2) l'individuazione dei meccanismi di perequazione ambientale nel rapporto tra recupero edilizio e recupero territoriale - già individuati, pur in forma ancora aggregata rispetto agli approfondimenti conoscitivi del presente schema di PUC, nella normativa della variante colline che ha preceduto la presente rivisitazione del piano - declinati in misura più aderente alle reali condizioni del territorio come rappresentate nella carta del degrado. In altri termini il maggiore dettaglio delle conoscenze sull'abbandono permette oggi lo sviluppo di una norma compensativa più calata nella concretezza dello stato del territorio rispetto a quella della vigente "variante colline". Aree abbandonate da coltivare, aree naturali boscate da mantenere in condizioni di equilibrio, versanti da consolidare, sentieri da ripristinare, corsi d'acqua da riqualificare sono gli obiettivi di recupero territoriale da connettere, mediante convenzione, in misura equamente proporzionata agli ampliamenti dell'edilizia sparsa e diffusa.

3) La formazione di un supporto per il recupero a fini agricoli e silvicoli di coltivi abbandonati o boscati degradati, nell'ottica tracciata dalla L.R. 4/2014 con la necessaria istituzione di una banca della terra finalizzata all'implementazione di quella regionale e con la redazione di un "Piano di assestamento boschivo" esteso alle proprietà comunali.

4) Lo sviluppo di un progetto di integrazione con le aree parco limitrofe attraverso la dorsale territoriale dell'Alta Via del Golfo e la costituzione di una rete diffusa di ricettività sostenibile integrata con lo svolgimento di attività agricole lungo il sistema della rete sentieristica.







Per quanto attiene il primo punto, il piano individua le aree ad elevata criticità ambientale, nelle quali è necessario sviluppare progetti speciali di recupero, con la necessità del coinvolgimento di vari apporti disciplinari. Progetti speciali che riguardano il recupero di versanti in stato di dissesto o il riassetto di aste fluviali; la riconversione di discariche ad aree per l'insediamento di fonti di energia rinnovabile o aree di rinaturalizzazione, la rinaturalizzazione di cave dismesse. Su questo punto il piano si pone come supporto conoscitivo e pre-progettuale all'attuazione di interventi che ricadono nel sistema di finanziamenti previsti nell'ambito degli specifici obiettivi tematici dei Fondi Europei di Sviluppo Regionale.

Per il secondo punto, la compensazione ambientale di interventi edilizi di ampliamento di edifici residenziali, già prevista in modo più semplificato nell'ambito della vigente norma della "variante colline", viene ora più analiticamente articolata secondo diversi gradi di abbandono del territorio: a parità di potenzialità di ampliamento, mai comunque superiore al raggiungimento di 250 mq per edificio già disciplinati – nei casi più rilevanti- - dalla variante, corrisponde l'obbligo di recupero di parti di territorio in diverse condizioni di degrado: sia sotto il profilo dell'abbandono, riferito alla copertura vegetazionale invasiva. Sia sotto il profilo della propensione alla criticità idrogeologica. Pertanto le parti più degradate e il cui recupero comunque concorra alla creazione di un maggiore valore aggiunto territoriale, ivi compreso prioritariamente quanto necessario alla mitigazione del rischio idrogeologico, corrisponderanno nella stesura finale della normativa ad una proporzionalmente maggiore potenzialità edilizia in termini di possibilità di ampliamento di edifici residenziali esistenti. Ciò anche in considerazione del maggiore valore aggiuntoto territoriale conseguito e dei maggiori costi da sostenere per il recupero del territorio più abbandonato (interessato ad esempio dalla presenza di vegetazione arborea infestante o da aree a suscettività al dissesto rilevante). Va sottolineato che in questa fase la componente geologica della norma per le zone collinari è ancora in fase di approfondimento e affinamento e costituisce nell'ambito dello schema di piano una esemplificazione metodologica di quanto dovrà essere ulteriormente approfondito in sede di versione definitiva del PUC. Al recupero in termini areali connesso alla coltivazione o alla rimessa a coltura corrisponde anche, come già disciplinato nella normativa vigente, in proporzione alla superficie conseguibile in ampliamento la necessità di un impegno alla manutenzione di sentieri abbandonati, alla loro riapertura al pubblico, alla manutenzione di quelli esistenti, ora rilevati in numero superiore rispetto all'attuale stesura del piano, così come l'obbligo di pulizia di corsi d'acqua. La norma favorisce l'insediamento di aziende agricole prevedendo la realizzazione di manufatti finalizzati alle funzioni accessorie alla produzione e alla commercializzazione dei prodotti locali e strade di servizio. In alternativa alla conduzione diretta dei fondi è ipotizzabile, in base alla disponibilità dell'operatore, la cessione a titolo gratuito al Comune con obbligo, per l'Ente, di affidamento previo bando pubblico ad aziende agricole, sul modello di quanto già sperimentato per il progetto "campagna urbana", dei lotti interessati, ai fini di una loro conduzione ad uso agricolo con i medesimi vincoli di carattere manutentivo e di riqualificazione territoriale.

Per quanto riguarda il terzo punto, ad un livello più diffuso, di gestione ordinaria del territorio, la norma prevede l'applicazione dei dispositivi di cui alla L.R. 4/2014, individuando i suoli abbandonati e potenzialmente assoggettabili alle procedure di ingresso di aziende agricole o comunque di coltivatori nella conduzione degli stessi. Inevitabilmente, il piano si pone in quest'ambito come supporto conoscitivo, normativo e strategico per la gestione delle risorse finanziarie rese disponibili dai Programmi di Sviluppo Rurale. Il supporto fornito dal "Piano di assestamento boschivo" per le proprietà pubbliche costituisce un importante punto di riferimento per la pianificazione corretta delle aree boscate, anche in proprietà privata, la cui normativa seguirà i criteri e le disposizioni dello strumento adottato per il patrimonio pubblico.

Per quanto attiene, infine, la progettualità relativa al "parco della collina", nel presupposto che in essa si integrano e compendiano i punti precedenti, la struttura dello schema di PUC implemento, come accennato, il quadro della rete sentieristica esistente e già inserita nella REL (L.R. 24/2009) con la ricognizione di nuovi percorsi. La rete della sentieristica, che ha nell'Alta Via del Golfo la sua dorsale, è una rete generatrice di territorialità, lungo la quale sviluppare azioni di recupero a fini insieme ricettivi e agricoli del territorio. Il sistema è costituito dunque dalla rete dei percorsi, dal sistema delle fortificazioni di cui si propone il restauro e il recupero a fini turistici sostenibili, dai nuclei e aggregati storici che si pongono come nodi di una rete di fruibilità e di ricettività che si integra con il comprensorio del golfo e delle relative aree protette.

In termini di rapporto con le risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche esistenti, questa parte del piano non può che prefigurare un insieme di impatti positivi, essendo la normativa totalmente indirizzata al recupero e alla valorizzazione delle risorse esistenti e confermando l'inedificabilità – ai fini residenziali – di nuovi fabbricati.

La definzione stessa dei limti territoriali del "Parco della Collina" presuppone, come abbiamo detto, la definitiva eliminazione delle residue aree di espansione previste nel PUC vigente, sulla base della ricognizione del confine della città, la linea che separa la città densamente edificata esistente con i territori aperti della collina: una scelta necessaria, che fonda le sue premesse negli indirizzi di piano forniti dall'amministrazione e negli approfondimenti contenuti nella "Verifica decennale" del PUC che costituisce parte integrante del presente schema di variante al PUC.

La collina è comunque, nonostante la forte incidenza di seconde case evidenziata nella Descrizione Fondativa e nel Rapporto Preliminare per la fase di consultazione, un territorio abitato. Il percorso partecipativo ha in questo senso confermato una domanda di servizi e di presidi commerciali negli insediamenti collinari. Per questa ragione nei tessuti della campagna abitata sono previsti incentivi all'ampliamento degli edifici se destinati all'insediamento di funzioni commerciali al dettaglio o di servizio alla persona. Analogamente per potenziare tali funzioni anche nei centri storici collinari, l'insediamento in essi di funzioni di servizio alla persona o di commercio di vicinato potrà generare diritti di ampliamento edilizio da poter trasferire su edifici ricadenti nei tessuti della "campagna abitata" o, fatta salva la disciplina della conservazione e la relativa flessibilità, su edifici privi di valore storico e facenti parte dei nuclei storici stessi.

Infine, ma certamente non ultima, la problematica del recupero degli edifici in condizioni di rudere: il nuovo schema di modifica al PUC è infatti integrato da un progetto per il recupero degli edifici abbandonati e in condizioni di evidente fatiscenza, concentrati nei due nuclei di Biassa e di Campiglia. Ne viene proposta un'analisi e una schematizzazione – in questa fase necessariamente approssimata – di recupero edilizio e di riutilizzo ad usi residenziali primari e ricettivi, ciò anche a "risposta" delle domande di nuova costruzione formulate nell'ambito del percorso partecipativo.

Tramonti

Un particolare riferimento deve essere sviluppato per la parte di territorio collinare che ricade all'interno del Parco Nazionale delle Cinque Terre. Il "Progetto per il recupero del territorio di Tramonti" che integra il presente Schema di modifica al PUC, costituisce di fatto la compensazione di un vuoto pianificatorio creatosi con la revoca, avvenuta nel 2010, del Piano di Parco Nazionale delle Cinque Terre, adottato nel 2002 con D.G.R. 488, e mai condotto verso l'approvazione, per decadenza dei termini di salvaguardia.

Dal momento che il PUC rimandava integralmente alla normativa di tale piano si è di fatto creata una sostanziale assenza di strumenti di pianificazione che ha determinato

l'attuale applicazione, nel territorio di Tramonti, delle norme generiche del DPR 31 Ottobre 1999 di istituzione del Parco Nazionale.

La presente stesura normativa aggiorna e integra il quadro di indirizzi e la disciplina urbanistica formulata per il "Progetto di riqualificazione paesitico ambientale e lo sviluppo sostenibile del territorio di Tramonti" redatti in occasione della prima stesura del progetto nell'Ottobre del 2009 a completamento di un percorso di ricerca condotto congiuntamente dall'Università di Genova e e dal Comune della Spezia in base ad una convenzione quadro.

Il presente aggiornamento, unitamente ai materiali a suo tempo completati e relativi al quadro delle conoscenze ed al progetto territoriale, costituisce dunque il completamento degli elaborati tecnici che compongono il "Progetto Tramonti".

La dettagliata definizione di una disciplina normativa, articolata per edificio ed integrata da precise norme perequative che legano l'attività edilizia al recupero del paesaggio terrazzato, si pone ora non solo come opportunità per colmare l'attuale vuoto pianificatorio ma anche per allineare la pianificazione del territorio di Tramonti a quella del restante territorio collinare alla luce della sostanziale affinità di principi e metodologia del presente lavoro con quanto previsto dal PUC per il restante sistema territoriale.

È altresì del tutto evidente che la definizione del Progetto Tramonti segna la fissazione di un importante tassello nell'ambito della revisione generale del PUC in corso di elaborazione e nel rafforzamento delle più recenti pratiche di rigenerazione territoriale avviate dal Comune della Spezia con il progetto sentieri ("L'arco e le frecce") ed il progetto " Campagna urbana".

Il quadro che emerge dalla pianificazione di questa parte di territorio è quello di un sistema dotato di un elevato valore ambientale e paesistico determinato, oltre che dai suoi caratteri naturali, anche dalla costante e pervasiva azione dell'uomo, soggetto a diffusi fenomeni di degrado e di rischio idrogeologico, conseguenti alla progressiva marginalizzazione di quell'economia agraria che aveva costruito e mantenuto efficiente il paesaggio.

D'altro canto, a fronte di questi fenomeni, si è osservata la progressiva crescita di un forte interesse turistico che induce importanti e diffuse trasformazioni nelle relazioni e nelle strutture ambientali consolidate, una forte pressione edilizia e la conseguente espulsione delle comunità originarie.

La diffusione e la gravità dei fenomeni rilevati, la velocità dei processi di trasformazione in atto, l'articolazione e la complessità delle loro interrelazioni ha evidenziato la necessità di un approccio altrettanto complesso, di una capacità di visione globale che consenta di coordinare una pluralità di azioni differenti tra loro.

Il reinnesco di una relazione fra comunità e luogo assume come ipotesi di partenza il coinvolgimento del privato nel cofinanziamento di opere di manutenzione territoriale attraverso un metodo di "perequazione ambientale".

Tale metodo si basa sull'individuazione di meccanismi compensativi che ad interventi sul patrimonio edilizio esistente facciano corrispondere prestazioni di manutenzione del territorio commisurate all'entità del plusvalore conseguito sugli edifici.

Presupposti per conseguire, attraverso il metodo della perequazione ambientale, azioni efficaci ed appropriate sono l'individuazione di un giusto equilibrio tra interventi edilizi ed azioni di recupero territoriale e di corretti criteri di intervento edilizio.

L'attività si è quindi concentrata sullo studio di norme che consentissero di conseguire, ad un tempo, sia il controllo della qualità ambientale e paesaggistica degli interventi progettuali che la valorizzazione del patrimonio edilizio e agricolo.

Le conoscenze acquisite tramite l'attività di rilevamento svolta durante la precedente ricerca ha consentito di elaborare in dettaglio i criteri e le prescrizioni per l'esecuzione degli interventi sull'edificato; inoltre ha consentito di stabilire ed attribuire ai diversi edifici una serie di categorie di intervento.

È stata redatta una serie di documenti tra loro complementari, tutti riportati nell'allegato DVD:

- Nelle Norme Tecniche di Attuazione è presente la schematizzazione delle diverse tipologie di intervento attraverso l'elencazione, per ciascuna di esse, delle azioni ammissibili e delle modalità di attuazione degli interventi. Hanno carattere prescrittivo e si articolano in tre parti, nella prima sono individuati le definizionied i parametri urbanistico edilizi, nella seconda è stata sviluppata la disciplina degli interventi edilizi che oltre a definire le diverse categorie di intervento quantifica per ogniuna di esse la quantità di terreno da asservire a coltivazione, nella terza vengono chiariti i contenuti della convenzione;

- iI Regolamento per gli Interventi Edilizi si compone di due parti, nella prima sono esplicitati i criteri linguistico-compositivi da adottare nella progettazione degli interventi edilizi, ogni articolo è costituito da una prima parte descrittiva ed una seconda parte con valore prescrittivo, la seconda sezione del Regolamento ha valore prescrittivo e contiene le regole tecnico prestazionali da seguire nell'attuazione dei singoli interventi sugli elementi edilizi per tutti quegli aspetti che incidono sulla qualità paesistica dell'edificio;

- nella Tavola delle Tipologie Edilizie è contenuta la rappresentazione schematizzata degli edifici tradizionali in base all'uso, alle relazioni funzionali tra le componenti edilizie ed alle, conseguenti, morfologie ricorrenti, costituisce parte integrante delle presenti norme;

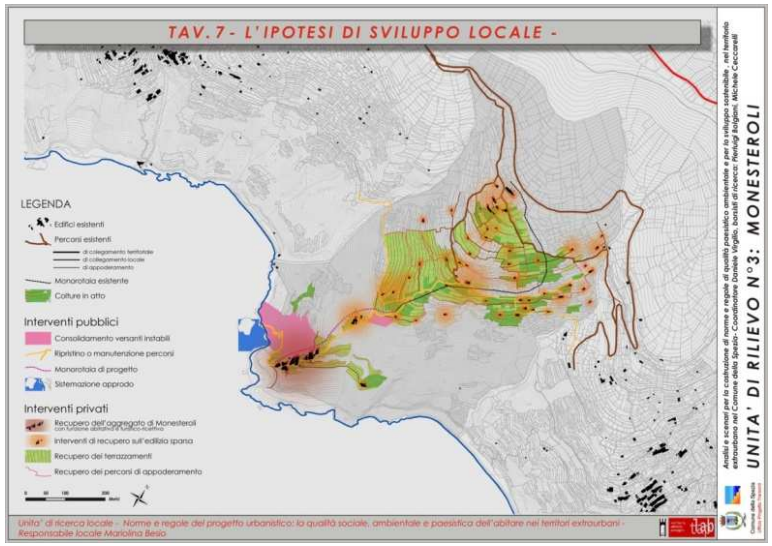
- negli Abachi sono contenute le schematizzazioni delle modalità di accrescimento degli edifici conseguenti agli interventi di ricomposizione volumetrica, costituisce parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione;

- nelle Schede Progetto per gli interventi di sostituzione sono raccolte ed illustrate, per ogni edificio, i criteri e le prescrizioni per gli interventi edilizi, i parametri urbanistici e le quantità degli interventi compensativi sul paesaggio agrario, costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

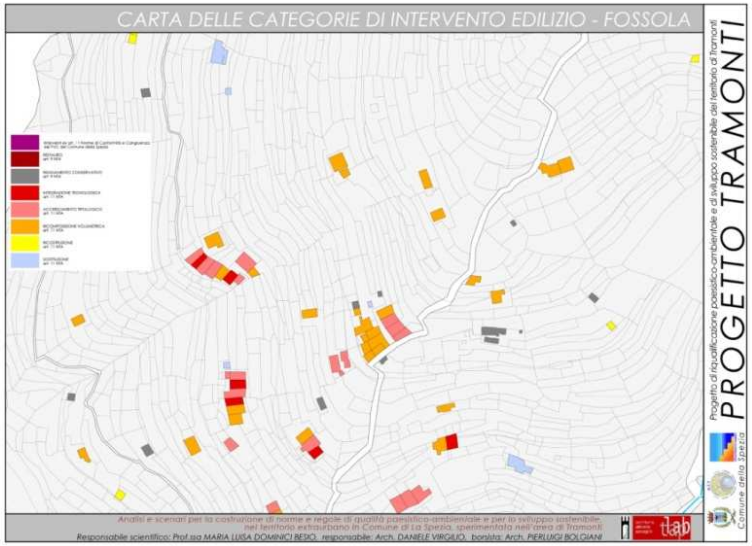
L'attribuzione delle categorie di intervento ad ogni singolo edificio è stata effettuata sulla base di una serie di caratteristiche proprie dell'edificio stesso, che sono state riportate nelle Schede di rilievo dell'edificato e che vengono riproposte in ogni Scheda progetto.

Si rinvia agli elaborati allegati per l'analisi della proposta normativa.

Integra il quadro di recupero territoriale l'ipotesi di rendere disponibile un'area di proprietà comunale (ricadente nell'area del Monte Telegrafo) per la realizzazione di una cantina sociale correlata alla cultura vitivinicola del territorio, quale attrezzatura a sostegno delle eventuali inziative (imprenditoriali anche a carattere cooperativo), che dovessero manifestarsi nel territorio di Tramonti.



Progetto Tramonti. Esemplificazione di scenario per il progetto di livello locale: Monesteroli



Progetto Tramonti. Esemplificazione della zonizzazione edificio per edificio finalizzata alla disciplina urbanistico edilizia e delle relative componenti di perequazione ambientale

2. DISTRETTI E RICOMPOSIZIONI

Lo schema di piano propone una radicale rivisitazione della trasformazione e della riqualificazione urbana. Come anticipato nel ripercorrimento dello stato di attuazione del PUC relativo ai distretti di traformazione, va sottolineato che la mancata realizzazione dei distretti ha implicato anche una mancata realizzazione degli obiettivi di natura ecologico-ambientale che interessano la città densamente urbanizzata, in quanto nell'ambito della disciplina degli stessi è presente, oltre l'apparato normativo e parametrico relativo alle previsioni di trasformazione edilizia, oggi ridimensionate, anche l'insieme complesso di norme ecologico-ambientali finalizzato a migliorare le condizioni di permeabilità dei suoli, di dotazioni di verde urbano, di completamento delle reti verdi e degli spazi pubblici e delle reti pedonali, all'interno del connettivo urbano. Proprio a partire dalla necessità di rafforzare la continuità delle reti ambientali e della pedonalità all'interno della città esistente ha preso le mosse alla luce degli apporti partecipativi, la rivisitazione di distretti e ricomposizioni urbane, che costituisce la parte su cui, unitamente ai piani d'area, incide in misura più significativa la proposta di schema di modifica del PUC. Più precisamente la rivisitazione di distretti e ricomposizioni urbane è stata guidata, sotto il profilo della conduzione progettuale, da tre elementi principali:

1. Le esigenze degli abitanti manifestate nell'ambito degli incontri effettuati nelle 11 macrozone urbane;
2. La visione di sfondo che sostiene l'intero PUC, che traguarda nella struttura dei quartieri (vedi tavola precedente) la necessità di declinare sulla dimensione locale il processo complessivo di trasformazione-evoluzione della città;
3. Il sistema di centralità locali storiche, di percorsi pedonali esistenti che costituiscono la rete di connessione tra i relativi nodi/centri storicamente consolidati della città;
4. La rete verde dei viali alberati e il mosaico verde dei suoli inedificati, destinati a parco pubblico, a giardino privato, orto, ecc.;

5. La rete blu dei corsi d'acqua e dei canali, molti dei quali rilevanti anche in termini vincolistici e necessitanti peraltro di approfondimenti e studi idraulici specifici.

A partire da questo sistema di attenzioni è stato ridisegnato, con la modalità del "lavorare ad intarsio sulla piccola dimensione" (Piroddi, Colarossi, 2015) il fitto e frastagliato insieme di aree inattuate del PUC: Distretti di trasformazione, ricomposizioni urbane, aree ad attuazione convenzionata, tenendo a mente la necessità di riconferire centralità ad aree di margine o in condizioni di depotenziamento delle funzioni aggreganti dal punto di vista della vita quotidiana, di rafforzare le dotazioni ambientali private e pubbliche, ivi incluso il potenziamento della permeabilità dei suoli, di prevedere sempre uno sviluppo morfologico controllato, cercando di evitare previsioni irrispettose degli allineamenti dei tessuti e delle altezze medie degli edifici circostanti, di potenziare, soprattutto, il sistema dello spazio pubblico pedonale e la sua continuità con le aree limitrofe.

Data l'esigenza di facilitare la concreta attuazione di questi interventi, finalizzati nel loro complesso ad irrobustire la maglia insediativa e ambientale della città, concorrendo in misura sensibile al miglioramento della qualità dell'abitare nei termini sopramenzionati, si è reso necessario operare per una riduzione e scomposizione degli areali del PUC vigente, cercando di evitare da un lato un'eccessiva frammentazione delle aree di intervento per potere mantenere coerenza nel disegno più ampio della trasformazione, e dall'altro di proporre interventi di più piccola dimensione, con una minore eterogeneità fondiaria, in modo da superare uno dei punti di maggiore incidenza nel rallentamento dell'attuazione, ovvero la pluralità di proprietari e la conseguente difficoltà nella formazione degli accordi di comparto. Un sistema dunque discretizzato di aree che conservano al loro interno gli elementi di razionalità insediativa ed ambientale sufficienti a comporre, sia pure per parti, incrementalmente, un mosaico organico di interventi. Dal quadro di insieme delle modifiche apportate emerge:

a. la riduzione nel numero e nell'estensione dei distretti di trasformazione, in favore delle aree di ricomposizione urbana, funzionalmente articolate in sottocategorie che, nel privilegiare comunque la mescolanza di usi, si identificano per funzioni prevalenti: ricomposizioni urbane, ricomposizioni a fini turistici ricettivi, ricomposizioni produttive, ricomposizioni produttive miste, ricomposizioni produttive integrate, ricomposizioni per servizi a verde in area urbanizzata, ricomposizioni per servizi a verde in area pedecollinare, ricomposizioni per servizi ed attrezzature.

b. l'introduzione di parametri ecologico-ambientali anche nelle aree di ricomposizione – che nel PUC vigente si limitano a quelli urbanistici e morfotipologici – con una maggiore capillarizzazione del verde privato, delle aree permeabili, delle reti verdi, ecc.

c. l'eliminazione di previsioni di intervento diretto nelle "unità minima di intervento" di completamento dei tessuti recenti disomogenei e degli altri tessuti in cui erano originariamente previsti: ciò in ragione di una maturata conoscenza e consapevolezza relative alle varie situazioni che hanno indotto a ritenere ormai saturi i tessuti urbani di frangia e necessaria la preservazione delle "porosità" degli stessi, garantita da orti e giardini privati esistenti la cui occupazione edificatoria ridurrebbe le prestazioni ambientali dei tessuti stessi.

d. l'eliminazione delle "tipologie obiettivo", che rendono più flessibile l'articolazione dell'edificato, sostituite da una maggiore attenzione al disegno morfologico e alla definizione delle funzioni (ad es. la destinazione dei piani terra a funzioni commerciali, terziarie) cui si accompagna una ridefinizione dei margini di flessibilità interna al piano.

e. Nella conduzione del disegno delle singole aree, l'aver privilegiato l'indirizzo della forma tessuto rispetto alla creazione di "contenitori", con lo scopo di integrare le nuove previsioni nella grana edilizio-urbana del quartiere.

f. La riduzione, in via generale, delle densità edificatorie, regolate da un criterio di omogeneità rispetto al contesto, articolato sulla base di un'attenta conoscenza dei tessuti edilizi locali. Nella determinazione dei nuovi volumi edilizi è stato privilegiato il recupero integrale delle superfici agibili legittimamente esistenti.

g. L'individuazione di spazi pubblici locali pedonali messi a sistema dalla rete della pedonalità

h. L'inserimento, negli interventi a più elevata densità residenziale, di una quota di servizi privati alla persona da computare nell'ambito della superficie agibile da realizzarsi, al fine di dotare – sul versante privatistico – il connettivo urbano dei quartieri più sottodotati, di alcune funzioni di base: ambulatori medici, attività paramediche, asili nido, palestre, farmacie, parafarmacie, servizi estetici e di bellezza, servizi sociosanitari.

La revisione del piano al livello della ricomposizione e della trasformazione urbana si articola nella diversa individuazione di distretti e ricomposizioni. I distretti vengono ridotti nel numero e limitati alle aree di maggiore interesse strategico. Alcuni dei distretti esistenti vengono ricondotti e scomposti in ricomposizioni di puù piccola dimensione. In entrambi i casi, gli interventi più estesi, che coinvologono un numero cospicuo di proprietà, vengono scomposti in sub-comparti più coerenti con gli assetti proprietari, in modo da facilitare l'attuazione degli interventi, rendendo tuttavia il disegno urbano delle schede progetto relativamente più vincolante al fine di garantire la coerenza della forma complessivo della relativa parte di città.

Inoltre, pur nel quadro del mantenimento di una genreale *mixité* di funzioni, quelle caratterizzanti il connettivo urbano, si è reso necessario disarticolare in una maggiore caratterizzazione funzionale singoli gruppi di ricomposizioni, sulla base della funzione prevalente e maggiormente caratterizzante. Ciò, spesso, in base alle esigenze di rafforzamento con funzioni "centralizzanti" di parti di città marginalizzate o in una condizione di deficit sotto il profilo delle attività produttive e commerciali, di cui ogni quartiere ha necessità.

Schematicamente, quella che segue è la ridefinizione delle categorie di disciplina urbanistica operata in tal senso dalla presente variante:

1. I **Distretti integrati** continuano ad avere il ruolo di una riconversione a funzioni urbane di aree dismesse con interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione a funzioni miste residenziali, commerciali, artigianali, turistico-ricettive con contestuale cessione di aree per servizi pubblici e verde pubblico e privato, parcheggi pubblici, viabilità. Nel ridisegno della forma urbana di queste previsioni viene privilegata sempre la "forma tessuto", quella che si rivela essere la maggiore garante della qualità urbana. Per questa ragione nelle edificazioni previste viene definito con attenzione il rapporto tra edificio - strada – spazio pubblico - spazio privato, e le funzioni a piani terra sono comunque destinate a commercio, artigianato, terziario, attività ricettive e di servizio per potenziare la funzione connettiva e la continuità con i tessuti urbani limitrofi. Viene inoltre nella maggioranza dei casi previsto un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona, ciò per garantire la diffusione nelle varie parti della città e segnatamente nei quartieri più emarginati la presenza di funzioni a forte rilevanza sociale, ciò anche alla luce non solo degli apporti partecipativi, ma delle risultanze delle analisi socio demografiche formulate nell'ambito della verifica decennale del PUC, che hanno evidenziato un forte e generalizzato invecchiamento della popolazione. Vengono confermate e introdotte ex-novo – nel caso delle ricomposizioni urbane - precise dotazioni ecologiche: permeabilità del suolo, filari alberati lungo le strade, alberature. Ciò nell'intento di rafforzare le reti ecologico ambientali urbane.

2. I **Distretti produttivi** rimangono – con modifiche localizzate nell'articolazione delle funzioni e dei sub comparti – come previsioni di realizzazione di nuovi insediamenti

produttivi con una contestuale riorganizzazione infrastrutturale e ambientale in aree industrializzate, in condizioni di degrado, disorganizzazione, abbandono, sottodotazione infrastrutturale. Nell'ambito dei distretti produttivi riveste particolare importanza la riconversione dell'attuale sito della Centralte Termoelettrica ENEL. L'ipotesi di piano è quella di una riconversione a fini produttivi sostenibili – con la chiara esclusione di funzioni quali lo stoccaggio cantainer e il parcheggio di automezzi portuali o industriali – integrati in parte da impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. I distretti produttivi possono essere anche per **funzioni produttive integrate** laddove si presenti l'opportunità di prevedere quote pur minoritarie di funzioni terziarie, turistiche, residenziali, commerciali e culturali. Vengono previste aree di cessione e parametri ecologico ambientali anche nei distretti produttivi in forme innovative rispetto al vigente piano.

3. I **Distretti per servizi** sono finalizzati alla realizzazione di poli di servizio urbano. Un caso di nuovo distretto è quello del polo socio sanitario nell'area Nord-Ovest della città, previsto nelle attuali aree militari di via XV giugno, al fine di un miglioramento delle dotazioni di servizi pubblici e di una migliore distribuzione nell'ambito urbano dei poli di servizio.

Nelle aree interessate da fascia di esondazione di tipo B secondo il piano di bacino gli interventi – potenzialmente impattanti – dovranno essere preventivamente e imprescindibilmente anticipati da studi idrogeologici e idraulici di dettaglio estesi all'intero sviluppo del corso d'acqua che assicurino la compatibilità degli interventi proposti con la presenza del corso d'acqua stesso.

4. Vengono introdotte diverse tipologie di **ricomposizione**, declinate sulla base delle funzioni prevalenti: a) Ricomposizioni urbane; b) Ricomposizioni a fini turistico-ricettivi; c) Ricomposizioni produttive; d) Ricomposizioni produttive miste; e) Ricomposizioni produttive integrate; f) Ricomposizioni per servizi – verde; g) ricomposizioni per servizi- attrezzature h) Edilizia Residenziale Pubblica.

a) Le **Ricomposizioni urbane**, analogamente al piano vigente, sono finalizzate alla realizzazione, attraverso interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a prevalenti funzioni residenziali, con piani terra a funzioni miste commerciali, terziarie, artigianali, ricettive e di servizio, finalizzate a costituire elemento di continuità con i tessuti urbani limitrofi. Viene previsto un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona. Contestualmente è prevista la cessione di aree per la realizzazione di spazi pubblici, aree verdi, parcheggi pubblici, viabilità. Vengono introdotte, rispetto al piano vigente, necessarie dotazioni ecologico-ambientali: verde pubblico e privato, alberature a filare, permeabilità dei suoli.

b) le **Ricomposizioni a fini turistico-ricettivi** sono finalizzate alla realizzazione, in aree degradate, abbandonate o sottoutilizzate, edifici dismessi interni al tessuto urbano, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni prevalenti turistico-ricettive, talvolta integrate con funzioni commerciali e di servizio. Viene previsto, analogamente alla casistica precedente, un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona. In alcuni casi si prevede l'inserimento di funzioni turistiche in edifici pubblici (es.: scuole dismesse) all'interno di quartieri periferici, in ogni caso con una contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, alberature a filare, aree permeabili, secondo parametri ecologici attualmente non previsti nel PUC.

c) le **Ricomposizioni produttive** prevedono la realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, nell'ambito di aree urbanizzate degradate o abbandonate, di parti di tessuto urbano a funzioni prevalenti produttive artigiane. Questo nell'ottica di consolidare il tessuto

produttivo locale e di riqualificare contestualmente le condizioni ambientali dei quartieri in cui esse ricadono, con la contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazie e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.

d) le **Ricomposizioni produttive miste**, analogamente alle precedenti, prevedono la realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni produttive artigiane, integrate con funzioni commerciali e di servizio e la contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazi e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.

e) le **Ricomposizioni produttive integrate**, introducono, rispetto al gruppo precedente, anche quote di funzioni residenziali, accompagnate dalla contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazi e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.

f) le **Ricomposizioni per servizi a verde in area urbanizzata** sono aree urbane degradatae finalizzate al miglioramento delle dotazioni di verde e spazi pubblici nei quartieri periferici: aree urbane in condizioni di degrado in quartieri sotto dotati di spazi verdi e spazi pubblici in genere destinate dal piano vigetne a servizi di quartiere e destiante dalla presente varaiante al recupero ad uso pubblico dell'80% della Sf di aree per verde pubblico (ivi inclusi orti urbani) previo riconoscimento di un'indice di edificabilità marginale, con atterraggio dei volumi corispondenti nell'ambito del restante 20% in alternativa alla procedura espropriativa.

g) le **Ricomposizioni per servizi a verde in area pedecollinare** sono aree agricole abbandonate o in uso, generalmente vicine a plessi scolastici, talvolta vincolate a verde pubblico dal PUC. Anche in questo caso, pur con indici decisamente inferiori alla precedente tipologia, si prevede il recupero ad uso pubblico dell'80% della Sf di aree per "campagna urbana" (ovvero orti pubblici e orti didatticicollinari) previo riconoscimento di un'indice di edificabilità marginale con atterraggio dei volumi corispondenti nell'ambito del restante 20% in alternativa alla procedura espropriativa. Sono previsti vari indici marginali, a seconda delle dimensioni delle aree. La finalità di tali previsioni è il miglioramento delle dotazioni di aree per l'orticoltura didattica e per la agricoltura periurbana, oltre ovviamente la mitigazione del rischio idrogeologico;

h) le **Ricomposizioni per servizi e attrezzature** sono aree di ricomposizione interne al tessuto urbano destinate in via prioritaria alla realizzazione di serivizi e attrezzature privati: servizi sanitari, attrezzature sprotive, attrezzature religiose e culturali, ecc. Somo aree finalizzate al miglioramento, ancorché nella sfera d'azione privata, delle dotazioni di servizi interni al connettivo urbano.

Nelle aree interessate da fascia di esondazione di tipo B secondo il piano di bacino gli interventi – potenzialmente impattanti – dovranno essere preventivamente e imprescindibilmente anticipati da studi idrogeologici e idraulici di dettaglio estesi all'intero sviluppo del corso d'acqua che assicurino la compatibilità degli interventi proposti con la presenza del corso d'acqua stesso.

2.1. Indirizzi e norme per l'edilizia residenziale pubblica

Nell'ambito della nuova disciplina di distretti e ricomposizioni viene affrontato il tema cruciale dell'housing sociale. Le modalità con cui questo tema viene trattato nello schema di PUC hanno una stretta rilevanza sotto il profilo ambientale, in termini di limitazione del consumo di suolo per le scelte strategiche che sono state condotte. Riproponiamo in sintesi gli elementi essenziali del "quadro del problema abitativo" presentato in forma più analitica e dettagliata nell'ambito della Descrizione Fondativa e del Rapporto Preliminare per la fase di consultazione, a cui si rinvia per una visione più approfondita. Il fabbisogno definito nella parte di tale documento dedicata al

dimensionamento della domanda residenziale sociale, condotto sulla base della L.R. 38/2007, ci restituisce questa situazione:

- Fabbisogno ERP = 1613 alloggi
- Fabbisogno Canone Moderato = 446 alloggi

Il fabbisogno che si riferisce alla fascia del "disagio grave" è dunque pari a poco più di 1600 alloggi. Se si osserva il quadro delle domande espresse fornito da ARTE per l'anno 2011 (1848 richieste), si può notare come quasi la metà della domanda si concentri nella fascia di famiglie composte da 1-2 persone. Non è realistico (per le ragioni che sono esplicitate nel già richiamato documento di verifica decennale) pensare di soddisfare questo fabbisogno a breve termine, ma dobbiamo comunque fare riferimento, per coerenza, a questa domanda per calibrare l'offerta del piano. Le analisi condotte mettono in evidenza come siano presenti nella nostra città attualmente 1630 alloggi sfitti (dato del Sistema Informativo Territoriale del Comune della Spezia) nella sola parte urbana consolidata, cui si aggiungono (dato ISTAT 2011) i 1378 della collina. Lo sfitto in area urbana consolidata risulta quasi sovrapponibile con il fabbisogno relativo al disagio grave e non può non indurre a ritenere che la scelta prioritaria – anche in coerenza con l'indirizzo regionale – non possa che essere quella di recuperare lo sfitto esistente, reintroducendolo su un mercato calmierato, utilizzando, sia pure in misura relativamente poco incidente (perché per legge connessa alle previsioni di nuova costruzione), i meccanismi "urbanistici" introdotti dalla L.R. 38/07, sia le azioni in termini di agevolazione fiscale e i dispositivi di mediazione e gestione previsti dalle leggi vigenti. I meccanismi di sostegno agli affitti e di agevolazione fiscale hanno dimostrato di essere uno strumento, se non certamente risolutivo, almeno efficace nel favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta: i dati relativi alle richieste di agevolazione della tariffa ICI dal 2000 al 2012 corrispondenti alla stipula di contratti di affitto a canone concordato segnano una netta crescita, passando dalle 67 unità del 2000 alle 842 del 2011. Se non possono costituire certezze, questi elementi costituiscono comunque significativi indizi che orientano la scelta verso il recupero dello sfitto esistente come priorità, ancorchè tali dati non si possano riferire a situazione di disagio grave. È del tutto evidente come questa scelta strategica abbia precise ricadute positive sugli aspetti ambientali, riducendo drasticamente il potenziale ricorso alla nuova costruzione, che viene circoscritto a ben determinate aree di atterraggio, i cui criteri di individuazione sono più sotto precisati.

Recuperare alloggi da destinare alle persone in condizioni di grave disagio abitativo costituisce pertanto un'assoluta priorità, a fronte di una accentuata estensione della povertà, documentata dalle fonti di informazione statistico demografica. I dati Istat confermano che si è passati da un coefficiente di povertà del 6,2% (2009) ad uno dell'8,1% (2013).

In accordo con le linee guida espresse dalla Regione Liguria definite sul tema già nell'ambito della legge 38 del 2007, la risposta a questo problema viene quindi ricercata nel presente schema di PUC:

1. assegnando un'assoluta priorità al recupero del patrimonio edilizio sfitto esistente, sia nell'ambito del reperimento delle quote ERP che prevedendo agevolazioni fiscali per interventi di recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato;

2. individuando, in misura subordinata rispetto al recupero degli alloggi esistenti, aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica all'interno del tessuto urbanizzato della città, circoscrivendo perciò gli interventi di nuova edificazione in aree centrali già urbanizzate – evitando cioè in modo assoluto di investire aree di espansione ai margini della città di nuove edificazioni - dotate di collegamenti e di servizi, immediatamente

contigue a tessuti abitativi consolidati e integrati nel connettivo urbano e dotati delle attività di servizio e commerciali tipiche del tessuto urbano denso.

I nuovi interventi sono comunque inseriti in tessuti integrati da funzioni terziarie artigianali e commerciali, in particolare ai piani terra, in modo da garantire la continuità e la diffusione di funzioni tipiche dei tessuti urbani interni alla città esistente e sono resi continui sotto il profilo degli spazi pubblici, delle percorrenze pedonali, degli elementi ecologico-ambientali e dei servizi di trasporto pubblico con la città circostante. Si è inteso con questo evitare la logica segregativa tipica della politica per le abitazioni degli scorsi decenni, che ha portato alla formazione di quartieri completamente separati dalla città, con evidenti problematiche sia di carattere urbanistico ambientale (eccessivo consumo di suolo), sia di carattere sociale ("quartieri dormitorio" privi di spazi di relazione, di legami con la città, di servizi, di attività commerciali, ecc.).

Alla luce del quadro soprarichiamato e degli indirizzi formulati dall'amministrazione, è chiaro che gli obiettivi prioritari della presente variante sono quelli di fare in modo che la disciplina urbanistica, integrandosi con altri provvedimenti di natura finanziaria, fiscale e sociale, concorra il più possibile alla reintroduzione nel mercato dell'affitto e della residenza pubblica gli alloggi inutilizzati:

1) individuando in modo residuale e sostenibile le aree di ERP ed eventualmente di ERS da destinare alla nuova costruzione in aree centrali e urbanizzate, con nulla o minima interferenza con i principali elementi sensibili dell'ambiente urbano;

2) stabilendo in modo equo rispetto ai valori di mercato le quote di ERP o di monetizzazione da corrispondere sulla base dei diversi valori immobiliari e dei conseguentemente diversi profitti conseguibili nelle varie parti del territorio urbano;

3) individuando meccanismi di incentivazione al recupero a fini di edilizia residenziale pubblica del patrimonio edilizio privato sfitto esistente;

4) individuando ulteriori meccanismi di incentivazione al recupero a fini di locazione di sfitto esistente a canone calmierato.

I vantaggi del recupero di edilizia esistente sono del tutto evidenti, e possono essere facilmente riassunti:

- nessun consumo di suolo e quindi riduzione al minimo degli impatti sul territorio, sull'ambiente, sul paesaggio;
- nessun costo di urbanizzazione a carico della collettività;
- immediata disponibilità degli alloggi, la cui fruibilità, nel caso di nuova costruzione, è comunque differita nel tempo;
- più diretta integrazione sociale e più ampia distribuzione (e non concentrazione/segregazione) delle fasce disagiate di abitanti nel contesto socio-abitativo della città esistente;
- più diretta integrazione delle abitazioni nel connettivo urbano denso e nella dimensione vicinale dell'insediamento;
- prossimità a servizi di base, trasporto pubblico, attività commerciali, ecc.

Alla luce di questi oggettivi vantaggi, lo scopo del presente Schema di variante al PUC è dunque quello di rendere prioritario il recupero dello sfitto esistente. Pare evidente che affidare tuttavia in via assoluta ed esclusiva la risposta al disagio abitativo al solo recupero dell'esistente potrebbe rivelarsi poco realistico e rischioso per l'efficacia della norma. In primo luogo – per quanto riguarda l'Edilizia Residenziale Pubblica - per un'evidente problematica di carattere gestionale che non deve essere ignorata: il

recupero degli alloggi sfitti, che per loro stessa natura sono frammentati e distribuiti nelle varie parti della città (difficilmente troviamo interi stabili sfitti), comporta l'entrata "in condominio" dell'ente pubblico con privati. Condizione che, se può essere gestita per un numero contenuto di casi, può essere tuttavia generalizzata con difficoltà perché costosa sotto il profilo amministrativo. In secondo luogo non pare prudente precludere totalmente la possibilità – pur alle stringenti condizioni di integrazione nel tessuto urbanizzato esistente sopra riportate – di realizzare, sia pure in via minoritaria, qualora si rendessero disponibili adeguate risorse finanziarie, nuovi alloggi, i quali potrebbero costituire un'opportunità per affrontare almeno in parte la problematica. Per queste ragioni, e per l'efficacia che comunque è stata riscontrata, si è ritenuto opportuno integrare ulteriormente la proposta di variante incentivando il reperimento di edilizia residenziale sfitta a canone concordato. Anche se questa modalità si pone al di fuori delle caratteristiche strutturali del fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica, rappresenta però un modo realisticamente praticabile di agevolare l'accesso all'abitazione in affitto e di fare incontrare domanda e offerta, alla luce dell'incidenza non trascurabile dello sfitto esistente. In primis perché non implica l'alienazione a favore dell'ente pubblico, che costituirebbe comunque un evidente gravame rispetto agli interventi. Quindi, perché le agevolazioni fiscali di cui alla L. 438/1998 possono costituire un fattore incentivante per il privato ad aprire l'offerta in affitto verso canoni relativamente più bassi. La articolazione degli obiettivi nella normativa nel successivo paragrafo aiuterà a rendere meglio comprensibile e quantificabile l'ipotesi della variante.

Nell'individuazione delle aree di potenziale realizzazione di nuovi edifici da destinare ad edilizia residenziale sono stati adottati alcuni criteri che accomunano tutte le aree e che possono essere così sintetizzati:

Criteri generali di sostenibilità per la progettazione delle aree ERP individuate nella zonizzazione di PUC:

- Intervenire su aree di proprietà pubblica oppure:

- su aree comunque previste in cessione gratuita alla proprietà pubblica, nell'ambito di distretti di trasformazione: in questi casi garantire comunque il mantenimento dei parametri ecologico-ambientali, quali le dotazioni di verde, l'indice di permeabilità dei suoli e la densità arborea ed arbustiva.

- Intervenire su aree interne alla città, facenti parte del tessuto connettivo urbano centrale o dei tessuti centrali dei quartieri. No a nuove aree ai confini dell'urbanizzato.

- Nella definizione della disciplina degli interventi garantire la connessione fisica pedonale con la città circostante e la connessione (es: prevedere filari di alberi, aree verdi) con la rete ambientale circostante.

- Garantire la vicinanza ad uno spazio pubblico centrale-nodale (angolo pedonale, piazza) qualificato dalla presenza di funzioni commerciali, artigianali, ricettive e di servizio ai piani terra.

- Individuare le aree in contesti caratterizzati da servizi pubblici di trasporto e di accessibilità veicolare adeguata.

- Garantire in ogni intervento l'appartenenza o almeno la vicinanza ad un tessuto caratterizzato da un mix funzionale preciso: commercio, terziario, artigianato di servizio, servizi alla persona.

2.2. Le azioni della variante per l'edilizia sociale

2.2.1. L'individuazione delle "aree di atterraggio" da destinare ad ERP

La L.R. 38/2007 definisce all'art. 26bis il citato vincolo di salvaguardia, che in assenza di iniziative pianificatorie, impone per alcuni interventi di nuova costruzione la cessione del 10% di Superificie Agibile per la realizzazione di ERP. Se assumiamo a riferimento la quantità di superficie agibile prevista dalla presente modifica al PUC riferita ad interventi di dimensione tale da poter rientrare nella casistica della legge (superfici agibili previste superiori a 500 mq), si ottiene uno scenario di quanto sarebbe teoricamente possibile realizzare in termini di ERP.

Nell'individuazione delle aree di potenziale realizzazione di nuovi edifici da destinare ad edilizia residenziale, sono stati adottati i già richiamati criteri che accomunano tutte le aree e che possono essere puntualmente riscontrati nelle localizzazioni prescelte:

Fatti salvi questi criteri di riferimento, sono state individuate sette aree all'interno della città. Facendo riferimento alla tavola del Masterplan allegata, si sintetizzano di seguito i principali elementi descrittivi, normativi e dimensionali delle aree individuate.

Area n.1 – ricomposizione per servizi – La Pianta

L'area, di proprietà comunale, ricade nel PUC attualmente vigente, nel distretto di trasformazione integrato AD1a della Pianta, su un lotto attestante su via della Pianta e immediatamente limitrofo alle attrezzature sportive esistenti. Viene proposta la realizzazione di un complesso di alloggi pari a 960 mq si Superficie Agibile, pari a circa 13 alloggi. Dato che l'area è attualmente interessata dalla presenza di vegetazione arborea, è prevista la collocazione dell'edificio, in fregio alla Via della Pianta, ovvero in corrispondenza del parcheggio attualmente esistente, per la necessità di rispettare il più possibile il gruppo arboreo, individuato nell'ambito dell'area. E' altresì prevista la realizzazione di un tratto di viabilità lungo il quale prevedere parcheggi.

Area n.2 – Ricomposizione – Via Leopardi (Zona Ospedale)

L'area è di proprietà comunale ed è ubicata in prossimità dell'Ospedale S.Andrea, in corrispondenza del distretto di trasformazione ASU4 del PUC vigente. L'area di sedime coinvolge l'esistente asilo nido, di cui si propone la demolizione e ricostruzione, con ampliamento, in relazione all'attuazione dell'intervento. La variante propone la realizzazione di un complesso residenziale di 1440 mq, pari a circa 19 alloggi, distribuito su 4 piani, di cui il piano terra integrato con l'asilo nido di nuova realizzazione. L'area ricade nell'ambito di un tessuto urbano denso e consolidato, integrato da funzioni commerciali e di servizi di base, in continuità con il tessuto abitativo esistente.

Area n.3 – Area del Disretto di Trasformazione Integrato – Scalo Merci di Valdellora

L'area è attualmente di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana, inserita in un distretto di trasformazione del PUC che, in vista della liberazione dello Scalo Merci di Valdellora, prevede l'insediamento di un nuovo tessuto urbano e la realizzazione di una nuova stazione ferroviaria urbana. L'area proposta in variante prevede la collocazione dell'insediamento di edilizia residenziale pubblica nella parte del distretto più prossima al tessuto centrale storico del quartiere di Caval Bianco, in ossequio al principio di evitare scelte segregative nella selezione dei siti di intervento. Si prevede la realizzazione di un fabbricato di 1900 mq di Superficie Agibile, altezza pari a 4 piani fuori terra, per un totale di circa 25 alloggi. L'area è dotata, in prevsione, di un connettivo residenziale

e commerciale e delel dotazioni di verde ed ecologiche previste nell'ambito del distretto, nonché di una piazza pubblica di raccordo con il quartiere esistente.

Area n.4 – Area del Disretto di Trasformazione Integrato – ACAM

L'area, di proprietà ACAM, è una porzione del distretto di via Crispi, nella quale è prevista la completa trasformazione dell'insediamento con nuove destinazioni urbane nell'ambito della residenza, del commercio e dei servizi. La nuova disciplina del distretto prevede la realizzazione di un insediamento di circa 1800 mq a destinazione residenziale pubblica (ERP) corrispondenti a 24 alloggi pubblici, con un'altezza massima di 5 piani. La collocazione rende l'edificato prossimo al tessuto urbano centrale, alla viabilità principale della città, alle attività commerciali e ai servizi del centro. L'area è altres' dotata degli elementi di natura ecologico-ambientale previsti nel distretto.

Area n.5 – Area di Ricomposizione Urbana – La Chiappa-Rebocco

L'area, attualmente è ubicata nel quartiere della Chiappa, nei pressi dell'anfiteatro di Viale Alpi. L'area ha una destinazione flessibile, che ammette la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, ma anche di edilizia residenziale sociale. L'area è vicina al quartiere della Chiappa e a quello di Rebocco, entrambi dotati di attività commerciali e di servizi di base, di aree verdi di attrezzature scolastiche e di linee di trasporto pubblico. Sotto il profilo quantitativo, la nuova area di ricomposizione urbana prevede la realizzazione di un edificio da destinare ad ERP di 1430 mq,. L'altezza massima è 5 piani, compatibile con l'altezza media dell'edificato limitrofo. L'area è dotata, in previsione di verde e parcheggi pubblici.

Area n.6 – Distretto di Trasformazione Integrato – La Pianta

L'area, rientra nel distretto di trasformazione del compendio Ex-Messina, nell'ambito di un distretto di trasformazione che prefigura la realizzazione di un tessuto edilizio caratterizzato dalla continutà con i percorsi pedonali del quartiere adiacente e la dotazione ai piani terra dei fabbricati di funzioni commerciali e di servizi di base. L'edificio, che fa parte integrate del disegno di riconfigurazione dell'area, ha una superficie agibile di 1920 mq pari a 26 alloggi circa, per un'altezza masima di 4 piani. Il distretto è dotato delle necessarie dotazioni di verde ed è caratterizzato dalla realizzazione di una nuova piazza di quartiere.

Area n.7 – Ricomposizione urbana – Canaletto

L'area, in fregio alla via Carducci, è collocata all'innesto con la vecchia via del Canaletto. Viene prevista la realizzazione di un edificio di superficie agibile pari a 1430 mq, corrispondente a circa 19 alloggi, distribuiti su 5 piani. L'area si inserisce nel connettivo urbano del quartiere del Canaletto in continuità pedonale con il tessuto urbano limitrofo.

Le "aree di atterraggio" prevedono dunque una potenzialità di realizzazione alloggi pari a 13.540 mq di superificie agibile da destinare ad ERP, pari a circa 193 alloggi.

2.2.2. Equilibrio quote monetizzazione ERP ai valori di mercato

Al fine di pervenire ad una distribuzione equa delle quote di ERP a carico degli interventi di nuova costruzione che prevedano una SA pari o superiore a 500 mq ai sensi dell'art.26 bis della L.R. 38/07, è stata operata sul territorio comunale una articolata valutazione sulla base dei valori immobiliari e delle conseguenti plusvalenze conseguibili nei diversi interventi di nuova costruzione. Nel mese di luglio 2014 l'Agenzia delle Entrate ha predisposto la nuova suddivisione del territorio comunale in 20 parti, attribuendo per le singole zone i valori minimi e massimi al metro quadrato di immobili esistenti in medie condizioni manutentive. Allo scopo di rendere almeno in parte proporzionale agli effettivi valori per le diverse zone una quota ERP equamente definita sulla base dell'attuale mercato immobiliare nelle diverse zone della città, è stata predisposta una elaborazione i cui risultati sono visibili nella seguente tabella.

Applicando le nuove percentuali alle previsioni residenziali della nuova stesura del PUC, considerando che la Superificie Agibile a destinazione residenziale complessivamente prevista nel PUC è pari a 160.702 mq e che – di questa – la quota su cui è applicabile la L.R. 38/'07 per interventi superiori a 500 mq di SA è pari a 138.017, operando i necessari conteggi operati dall'ufficio di piano in considerazione della localizzazione delle previsioni nelle diverse zone OMI, si ottiene un valore di ERP teoricamente conseguibile attraverso le prvisioni di PUC pari a 6421 (circa 90 alloggi) se previsto nell'ambito della nuova costruzione.

ZONA OMI	Quartieri	% ERP (L.38/07)
D4	BUONVIAGGIO, FAVARO, PIEVE, LIMONE, TERMO, FOSSAMASTRA	4%
D8	RUFFINO, MUGGIANO	6%
C4	VALDELLORA, EX AREA IP, VIA VAILUNGA, VIA FONTEVIVO, LOC. CENTO	4%
D5	MONTEPERTICO, FELETTINO, ISOLA	8%
C3	MAZZETTA, MIGLIARINA, BRAGARINA, CANALETTO	4%
B7	ZONA OSPEDALE	6%
B4-B5	CENTRO	10%
B6	UMBERTINO	6%
D5	VICCI, SCORZA, REBOCCO, CHIAPPA, PEGAZZANO, FABBIANO	4%
D7	MAROLA, CADIMARE	10%

Tabella valori ERP

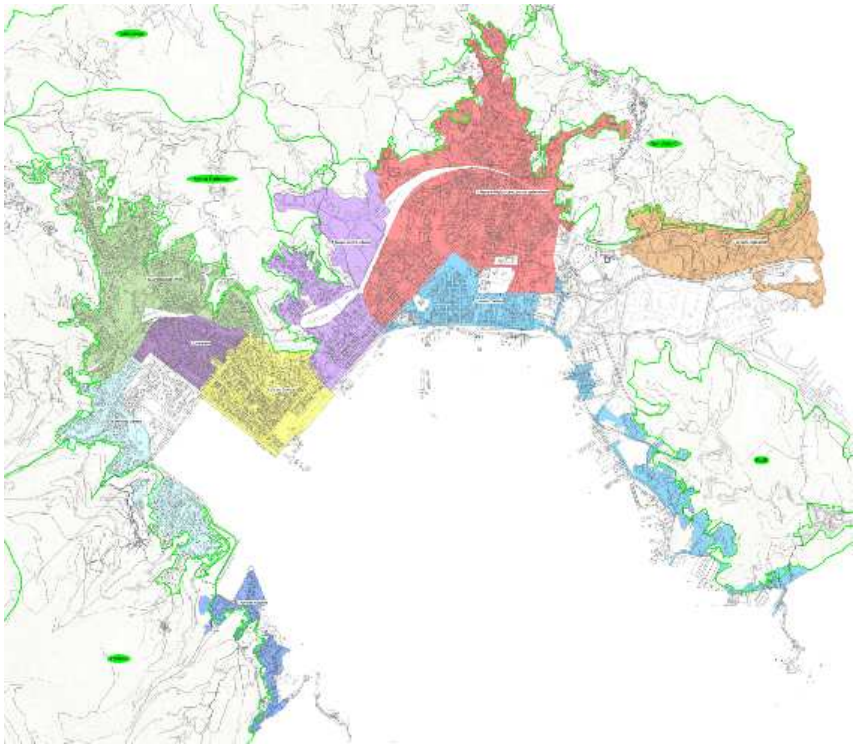
2.2.3. Meccanismi di incentivazione al recupero dello sfitto esistente

Nell'ottica di favorire, in base agli indirizzi per la revisione del PUC, il recupero di alloggi esistenti sfitti sul mercato (pari a 1630 alloggi secondo i dati del Sistema Informativo Territoriale nella sola area densamente urbanizzata della città) sono stabilite alcune possibilità alternative di conferimento al Comune delle quote ERP così come precedentemente stabilite:

- monetizzazione diretta versando 1500 €/mq. della percentuale dovuta al Comune, che verrà introitata in un capitolo dedicato all'ERP, in prima istanza sul recupero di alloggi esistenti di proprietà pubblica, ad oggi non ERP, e successivamente, unendoli ad altri necessari finanziamenti da reperirsi per realizzare gli interventi individuati con l'apposita variante al PUC;

- acquisto e recupero di alloggi sfitti sul mercato, dai parte dei privati, e cessione al Comune; in questo caso la percentuale dovuta viene ridotta in quota proporzionale sulla base della localizzazione degli alloggi nelle diverse zone urbanistiche della città (vedi successiva tavola "macrozone urbane" e tabella ad essa relativa) per favorire la reintegrazione del patrimonio edilizio privato sfitto;

- messa a disposizione di alloggi in affitto calmierato ai sensi della L. 438/1998; in questo caso, ferma restando la corresponsione del 2% della quota ERP dovuta, viene prevista la possibilità di compensare – in misura proporzionale alla localizzazione degli alloggi esistenti nelle diverse zone urbanistiche della città (facendo sempre riferimento alla tavola "macrozone urbane") – la cessione di ERP con quote della Superficie Agibile di nuova realizzazione, variabili dal 10 al 30%, acquistando e mettendo in affitto a canone calmierato alloggi privati attualmente sfitti.



RIDUZIONE PERCENTUALE PER MACROZONA URBANA DELLA QUOTA ERP DOVUTA, IN CASO DI RECUPERO E CESSIONE ALLOGGI SFITTI ESISTENTI

MACROZONA URBANA in cui ricadono gli alloggi sfitti esistenti	Riduzione in % della quota di SA o relativa monetizzazione dovuta in base alla lettera a) in caso di recupero e cessione al Comune di sfitto esistente
1. Levante industriale; 2. Levante costiero; 3. Piana di Migliarina e Levante Pedecollinare; 6. Umbertino; 9. Ponente costiero	10%
4. Nuovo centro urbano; 5. Centro storico	30%
7. Quartieri Nord Ovest; 8. Ponente Urbano	20%

RECUPERO IN AFFITTO A CANONE CALMIERATO DI ALLOGGI SFITTI ESISTENTI (oltre 2% di corresponsione quota ERP)

MACROZONA URBANA	% SA da locare ai sensi della L. 438/'98
1. Levante industriale; 2. Levante costiero; 3. Piana di Migliarina e Levante Pedecollinare	30%
4. Nuovo centro urbano; 6. Umbertino; 7. Quartieri Nord Ovest; 8. Ponente Urbano	20%
5. Centro storico; 9. Ponente costiero	15%

2.2.3.1. Sintesi schematica della proposta normativa

Il testo normativo prevede dunque, in sintesi, questa serie di possibilità alternative:

1. Realizzazione e cessione gratuita al Comune di alloggi pubblici ERP in quota percentuale sulla base della "tabella valori ERP" e relativa zonizzazione;

2. In alternativa, monetizzazione del corrispettivo in favore del Comune finalizzato al recupero di alloggi di proprietà comunale sfitti da reimmettere nell'offerta di ERP;

3. In alternativa, cessione di alloggi sfitti al comune al fine di realizzazione di ERP, con riduzione della quota dovuta in rapporto alla localizzazione urbanistica degli alloggi;

4. In alternativa, monetizzazione di una quota pari al 2% del dovuto a fini ERP e acquisizione e affitto a canone calmierato di alloggi esistenti sfitti, in quota proporzionale alla SA di nuova realizzazione sulla base della localizzazione urbanistica degli alloggi.

2.2.3.2. Riepilogo della valutazione quantitativa della proposta normativa

È opportuno ricordare ulteriormente che il fabbisogno definito nella parte della verifica di adeguatezza dedicata al fabbisogno residenziale sociale (Fabbisogno ERP = 1613 alloggi + Fabbisogno Canone Moderato = 446 alloggi)

Non è assolutamente realistico (per le ragioni che sono state esplicitate nel documento di verifica decennale) pensare di soddisfare questo fabbisogno, come si è già ricordato. nell'ambito del solo PUC, poiché si rende necessario un intervento di caratter prettamente gestionale e finanziario a supporto delle politiche per la casa. Ma dobbiamo comunque fare riferimento – almeno per coerenza teorica - a questa domanda per argomentare l'offerta del piano: la Superficie Agibile a funzione abitativa

residua del PUC che può incidere sul recupero di ERP (cioè quella relativa alle previsioni residenziali non attuate di distretti, ricomposizioni e aree ad attuazione convenzionata, che sono gli interventi che superano la quota di 500 mq di costruzione) complessiva è pari a 138.017 mq. Applicando a questa quota residua le percentuali ERP equilibrate sulla base delle varie zone OMI, otterremmo (sia in termini di monetizzazione che di realizzazione e cessione alloggi) circa 90 alloggi ERP. Tale quantità, nel caso – da privilegiare – di recupero di alloggi esistenti, si riduce – considerando in approssimazione un abbattimento medio del 15%, a circa 80 alloggi. La zonizzazione individua 7 nuove aree di "atterraggio" dell'ERP – condotta tenendo fissi alcuni criteri generali di "sostenibilità" sotto richiamati – e ci consente di individuare aree per circa 193 nuovi alloggi ERP, da realizzarsi nell'ottica di un'integrazione con altri necessari finanziamenti. Questo scenario porterebbe dunque ad un recupero teorico di 273 (193 + 80) alloggi nel caso di cessione di alloggi sfitti esistenti.

Ciò premesso, l'opzione in favore di un riversamento della quota ERP – fermo restando il 2% non comprimibile – nell'ambito dell'incentivazione degli alloggi sfitti esistenti a canone concordato pare un'alternativa realistica e auspicabile perché:

a) può aiutare in modo più incisivo a recuperare alloggi in tempi più brevi rispetto a quanto si possa preventivare con le risorse da destinare a ERP

b) non è penalizzante sotto il profilo della convenienza economica all'intervento perché: 1. gli alloggi restano di proprietà dell'operatore, 2. producono comunque un affitto, 3. Sono assoggettati ai benefici fiscali di cui alla L. 438/1998.

c) Consente di potenziare il recupero di alloggi nel tessuto urbano esistente con tutti i noti benefici di natura sociale (integrazione nel connettivo urbano), economica (non ci sono costi di urbanizzazione) e ambientale (non si consuma suolo).

Applicando la normativa del "canone calmierato" si otterrebbe questo scenario teorico: il 2% di ERP produrrebbe l'equivalente teorico di 2.760 mq ovvero 36 alloggi circa, che sommati alla previsione dei 193 alloggi da "aree di atterraggio" comporterebbe il raggiungimento di 229 alloggi. A questi si assommerebbe, approssimativamente, una quota di alloggi a canone concordato pari in media al 20% della Superficie Agibile realizzabile, che porterebbe a 27.603 mq di alloggi sfitti reintrodotti sul mercato, per una media di 368 alloggi. Uniti a quelli ERP si arriverebbe ad una quota di alloggi (ERP + canone concordato) di 597 unità.

Pur rimanendo ampiamente al di sotto dei fabbisogni e – in quest'ultima ipotesi – rispondendo in misura del tutto indiretta alla problematica del "disagio grave", nell'ambito del recupero dello sfitto, con ulteriori incentivi di natura puramente fiscale, che vengano programmati e valutati nell'ambito di un "Documento Attuativo per le politiche per la Casa" potremmo offrire una sempre parziale ma non del tutto marginale risposta al problema abitativo reintroducendo nel mercato delle locazioni gli alloggi sfitti esistenti.

2.2.4. Schema di testo normativo

In base a quanto stabilito dalla L.R. 38/2007, al fine del reperimento di quote di Edilizia Residenziale Pubblica e del miglioramento dell'accesso alla locazione a canone calmierato, tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione che comportino la realizzazione di una superficie agibile a destinazione residenziale pari o superiore a 500 mq dovranno:

a) cedere gratuitamente al comune, in base alla relativa zona di intervento come individuata nella tabella successiva, una quota di Edilizia Residenziale Pubblica in percentuale della superficie agibile complessiva o, in alternativa, corrispondere la monetizzazione del relativo corrispettivo sulla base dei seguetni valori:

Tabella 1

ZONA OMI	Quartieri	% ERP (L.38/07)
D4- C4- C3 – D5	BUONVIAGGIO, FAVARO, PIEVE, LIMONE, TERMO, FOSSAMASTRA, VALDELLORA, EX AREA IP, VIA VAILUNGA, VIA FONTEVIVO, LOC. CENTO, MAZZETTA, MIGLIARINA, BRAGARINA, CANALETTO, VICCI, SCORZA, REBOCCO, CHIAPPA, PEGAZZANO, FABIANO	4%
D8 – B6 – B7	RUFFINO, MUGGIANO, UMBERTINO, ZONA OSPEDALE	6%
D5	MONTEPERTICO, FELETTINO, ISOLA	8%
B4-B5 – D7	CENTRO, MAROLA, CADIMARE	10%

b) La superficie da cedere o la relativa quota di monetizzazione come sopra individuate saranno ridotte in misura percentuale, secondo la seguente tabella, qualora si provveda al reperimento, al recupero e alla cessione gratuita di alloggi esistenti sfitti da destinarsi ad Edilizia Residenziale Pubblica ricadenti nelle zone individuate nella tavola 14 ("Le Macrozone della città e dei borghi collinari").

Tabella 2

MACROZONA URBANA (Tav. 14) in cui ricadono gli alloggi sfitti esistenti	Riduzione in % della quota di SA o relativa monetizzazione dovuta in base alla lettera a) in caso di recupero e cessione al Comune di sfitto esistente
1. Levante industriale; 2. Levante costiero; 3. Piana di Migliarina e Levante Pedecollinare; 6. Umbertino; 9. Ponente costiero	10%
4. Nuovo centro urbano; 5. Centro storico	30%
7. Quartieri Nord Ovest; 8. Ponente Urbano	20%

c) Ferma restando la corresponsione di un minimo inderogabile del 2% della quota prevista secondo la tabella di cui alla lettera a), in alternativa alla cessione al Comune della quota percentuale residua di superficie agibile per Edilizia Residenziale Pubblica o della relativa monetizzazione, potrà essere prevista l'acquisizione e la locazione a canone concordato, sulla base di quanto stabilito dalla L. 438/1998, di immobili residenziali esistenti sfitti in misura proporzionale alla Superficie Agibile di progetto, per una percentuale determinata in base alla localizzazione degli alloggi esistenti nell'ambito delle macrozone urbane individuate nella tavola 14, secondo la tabella seguente:

Tabella 3

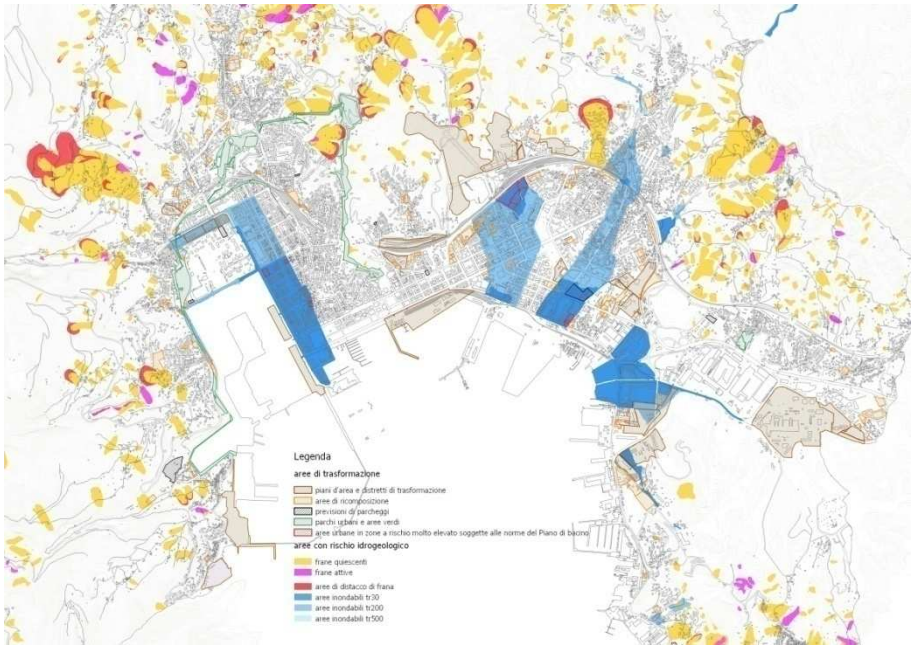
MACROZONA URBANA	% SA da locare ai sensi della L. 438/'98
1. Levante industriale; 2. Levante costiero; 3. Piana di Migliarina e Levante Pedecollinare	30%
4. Nuovo centro urbano; 6. Umbertino; 7. Quartieri Nord Ovest; 8. Ponente Urbano	20%
5. Centro storico; 9. Ponente costiero	15%

la Superficie Agibile minima da acquisire e locare ai sensi della L. 438/'98 è fissata in 50 mq. Tale superficie aggiuntiva è comunque da reperirsi obbligatoriamente, oltre la corresponsione dell'1% di monetizzazione a fini ERP, per gli interventi di nuova costruzione previsti nella Zona 4 di cui alla tabella 1.

2.3. Problematiche di carattere idraulico e idrogeologico nell'attuazione di distretti e ricomposizione

Restano da affrontare e approfondire nel contesto del piano, come evidenziato nel Rapporto Preliminare per la fase di consultazione, i rapporti di criticità che emergono tra molte delle aree di distretti e ricomposizioni di cui lo schema di modifica al PUC, nell'ambito di previsioni insediative già presenti nel vigente PUC, propone in prima istanza un ridimensionamento, con la situazione di rischio idrogeologico che emerge dal Piano di Bacino. Di seguito si indicano quelle che allo stato attuale sono le aree su cui lo schema di PUC propone – anche attraverso ridimensionamenti – una riconfigurazione che tuttavia non risolve ancora il contrasto con alcune individuazioni del piano di bacino per quanto riguarda le aree sondabili: allo stato attuale, in vista della stesura definitiva della variante PUC per l'adozione in consiglio comunale, è in corso l'effettuazione di studi specifici sui corsi d'acqua principali. La cartografia di seguito riportata evidenzia le aree di criticità per contrasto con il piano, delle aree di ricomposizione e distretti che, ancorchè ridimensionati, si trovano ad interferire con le fasce di esondazione di tipo B del piano di bacino.

Sono state invece necessariamente eliminate le previsioni di trasformazione del PUC vigente in fascia di esandozaione di tipo A identificate nello schema di PUC quali "aree urbane in zone a rischio molto elevato soggette alle norme del Piano di bacino". Di fatto la discilplina del presente schema di PUC rinvia, per tali aree, alla normativa del Piano di bacino, eliminando ogni previsione che possa essere con esso in contrasto.



Stralcio in stovrapposizione tra le a aree della zona più densamente urbanizzata a rischio esondazione del Piano di bacino e le aree di trasformazione urbana (marrone), di ricomposizione (arancione), per servizi (verde) e per nuovi parcheggi (nero) individuate nello schema di modifica al PUC. In perimetro rosso sono riportate le "aree urbane in zone a rischio molto elevato" che lo schema di modifica al PUC riconduce alle norme del Piano di bacino.

Questo, in particolare, lo stato di avanzamento degli approfondimenti in corso:

QUADRO GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO: l'aggiornamento del quadro sullo stato delle conoscenze geologiche, geomorfologiche, sul degrado e l'abbandono dei suoli e l'analisi dell'equilibrio idrogeologico dei terreni, basato sugli approfondimenti relativi alla normativa regionale in materia urbanistica e alla normativa degli enti sovraordinati, l'acquisizione di rilievi geologici ex-novo e di varia provenienza, di tutte le indicazioni geomorfologiche di letteratura e di campagna e di raccolta dati (presso

l'archivio comunale) finalizzate alla creazione di un database complessivo di supporto alle carte tematiche di base e di sintesi, ha consentito di redigere le seguenti cartografie di dettaglio:

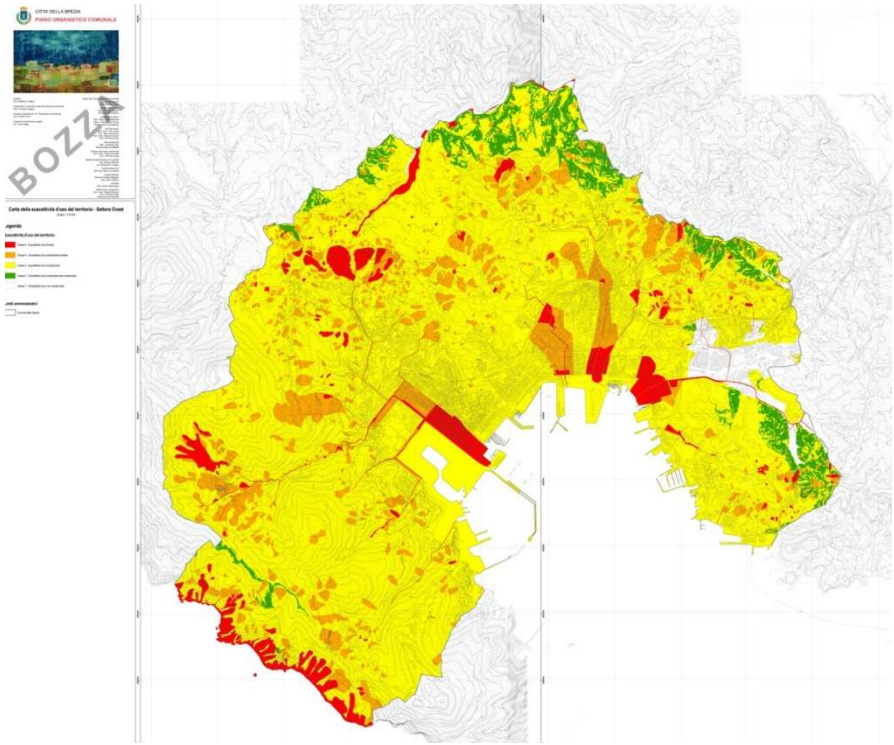
- geologia,
- geomorfologia (delle coperture, carsismo, costa alta),
- acclività dei versanti, geologico-tecnica e delle indagini,
- pericolosità geologica
- zonizzazione e suscettività al dissesto.

Si precisa che per la redazione delle cartografie tematiche e di sintesi sopra riportate sono stati tenuti in considerazione anche i vincoli sovraordinati derivanti dalle Autorità di Bacino presenti nel territorio di competenza (Bacino regionale Ambito 20 – Golfo della Spezia e Bacino Interregionale del Fiume Magra e del Torrente Parmignola), analogamente alle indicazioni, riviste e corrette, derivanti dal PUC vigente.

Per quanto attiene al quadro sulla franosità del territorio periubano, sono state preliminarmente analizzate tutte le perimetrazioni dei distretti franosi derivanti dagli studi a supporto dei Piani di Bacino, dell'Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia (IFFI) e dello stesso Piano Urbanistico vigente, distinguendone, ove possibile, i vari morfemi che le compongono (nicchia di distacco, corpo di frana e zona di accumulo). In accordo con i dettami delle recenti Linee Guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali (Allegato alla D.G.R. 1745/2013), il quadro della franosità preliminare è stato opportunamente rivisitato ed integrato con ulteriori elementi conoscitivi resi disponibili sulla base di bibliografia scientifica, rilievi CARG, documentazione tecnica ed indagini geognostiche e geofisiche, analisi di foto aeree e rilievi di campagna di dettaglio. Preme precisare che tale quadro, in fase di completamento e pertanto ancora in bozza, ha consentito di individuare nuovi sistemi franosi e di eliminarne altri, di omogeneizzare i dati inerenti le aree P3b, ed ha permesso di risolvere le annose discrasie nella numerosità delle frane e nella loro geometria ed estensione, esistenti tra le perimetrazioni individuate a livello di PUC con quelle dei Piani di Bacino; permangono ancora in parte le ben note problematiche circa le modalità operative a supporto degli aggiornamenti da apportare al quadro sulla franosità; infatti qualsiasi modifica al quadro dei dissesti esistente comporta, per ogni singola modifica (inserimento di nuove frane, eliminazione di fenomeni individuati dal Piano di Bacino, riperimetrazioni e riclassificazioni), apposite schede di censimento e documentazioni tecniche di dettaglio di cui all'Allegato 1 della D.G.R. 265/2010. In tale contesto, al fine di rendere più agevole e scorrevole l'attività di aggiornamento ma al tempo stesso mantenendo un adeguato rigore scientifico e di rispetto delle disposizioni normative, si è optato sulla predisposizione di schede di censimento e documentazioni tecniche realizzate su "gruppi" di sistemi franosi con caratteristiche analoghe e per territori omogenei, mentre, per ogni distretto franoso di un certo rilievo caratterizzato da elementi peculiari e da condizioni di elevata pericolosità/rischio per la pubblica e privata incolumità, sono state seguite in maniera rigorosa le disposizioni di cui alla D.G.R. 265/2010. Si ricorda che tale tipo di attività risulta essere ancora in corso e pertanto, allo stato attuale, in fase di bozza.

Ulteriore elemento che richiede un adeguato livello di attenzione, riguarda la corretta definizione del reticolo idrografico significativo, ad oggi palesemente incongruente per quanto riguarda il suo sviluppo, andamento ed estensione, problematica emersa dalla recente adozione dello stesso a livello regionale; la sovrapposizione del reticolo "significativo" regionale con quello predisposto dalle Autorità di Bacino e quello disponibile a livello di PUC, conferma evidenti discrasie dei vari reticoli idrografici anche con il reale contesto territoriale. Tale impasse, che dovrà essere quanto prima affrontata e risolta, comporta forti incertezze: (a) nella definizione delle fasce di rispetto e di inedificabilità assoluta (con conseguenti gravi problemi sotto gli aspetti civilistici e penali); (b) nella definizione e perimetrazione delle classi di suscettività collegate al

reticolo stesso e (c) nella corretta valutazione delle criticità "geomorfologiche" intimamente connesse al reticolo non chiaramente esplicitate nelle Linee Guida (erosione di sponda, erosione accelerata superficiale e profonda, ecc.) e per le quali l'Amministrazione comunale, a seguito di varie comunicazioni e segnalazioni espresse agli Uffici regionali competenti, rimane in attesa di esplicita definizione in merito.



Bozza della tavola della Suscettività al dissestoe del rischio esondazione predisposta a supporto del nuovo schema di modifica al PUC

QUADRO IDRAULICO: l'Amministrazione Comunale, di comune accordo con l'ex Amministrazione Provinciale – Settore Difesa del Suolo (oggi Ufficio territoriale Regionale), ha intrapreso un percorso finalizzato ad uniformare il quadro sullo stato delle conoscenze idrauliche del territorio di competenza, ad oggi fortemente frammentato e poco razionale. Tale lavoro di ricerca bibliografica, di raccolta dati e di studi e progetti pregressi realizzati nell'ambito del reticolo di canali (finalizzati ad interventi di miglioramento idraulico), ha consentito di definire il seguente quadro conoscitivo.

Risulta disponibile uno studio idraulico dei primi anni 2000 realizzato dalla Amministrazione provinciale a supporto della definizione delle fasce di inondabilità dei principali canali della piana della Spezia (principalmente i tratti compresi nella loro porzione terminale prima dello sbocco a mare); di questo studio sono disponibili le sezioni topografiche dei canali e le relative verifiche idrauliche. In seguito si sono andati ad aggiungere studi e progetti successivi, per lo più finalizzati alla realizzazione di interventi di efficientamento idraulico e localizzati in prevalenza nel settore del levante spezzino; tra questi risultano disponibili gli studi sul Nuova e Vecchia Dorgia, sul Rossano e sul Pagliari mentre mancano riferimenti al Cappelletto. Per quanto riguarda il settore di ponente il principale studio disponibile, ed anche il più importante in termini di dimensioni del bacino idrografico di riferimento, è rappresentato dal lavoro sul canale Lagora, quest'ultimo finalizzato alla puntuale individuazione, per differenti tempi di ritorno, delle fasce di esondazione e dei relativi ambiti normativi (valutazione delle altezze della tavola d'acqua e delle velocità di scorrimento); preme precisare che per tale studio la Regione Liguria aveva, a suo tempo, espresso parere negativo e pertanto non valido ai fini dell'aggiornamento del quadro idraulico. Per quanto riguarda il tratto terminale dei canali, la loro geometria e gli studi/interventi realizzati, siamo in attesa di poter venire in possesso di tutta la documentazione disponibile presso l'Autorità Portuale.

Allo stato attuale la documentazione reperita appare purtroppo ancora carente in quanto esclusivamente limitata al tratto terminale dei canali e a puntuali interventi di

miglioramento idraulico (collegati a singoli interventi edificatori). In questo contesto l'Amministrazione Comunale ha recentemente richiesto di affidare un incarico per uno studio idraulico complessivo e di dettaglio, esteso anche a tratti del reticolo idrografico in precedenza non studiati, al fine di approfondire ed implementare il quadro conoscitivo sullo stato dei canali, indispensabile per una corretta pianificazione delle aree maggiormente urbanizzate e soggette a potenziali fenomeni di esondazione, per individuare le aree a maggiore criticità, programmare interventi mirati di miglioramento idraulico, individuare i settori periurbani e collinari caratterizzati da criticità idrogeologiche e, non ultimo, per pianificare le attività di protezione civile. Anche in tale ambito, analogamente a quanto riportato in precedenza, permane poca chiarezza sulla corretta definizione del reticolo idrografico significativo, elemento quanto mai indispensabile per un corretto e soprattutto realistico studio idraulico. Tale quadro di "incertezza" si riflette necessariamente sulle conseguenti scelte pianificatorie.

QUADRO SISMICO: sono in corso di svolgimento gli studi di supporto alla definizione della microzonazione sismica di 1° livello per il territorio comunale della Spezia, coerentemente con la programmazione regionale Studi di microzonazione sismica di cui all'OPCM 4007/2012 (trasferita con la programmazione regionale di cui all'OPCM 171/2014). Si precisa che tali studi, adottati in prima istanza dell'Amministrazione Comunale nei primi mesi del 2014, richiedono un adeguamento dei pregressi studi di MS ai vigenti Indirizzi e criteri per la Microzonazione sismica (ICMS08) ed agli standard di rappresentazione ed archiviazione informatica (versione 4.0) predisposti dalla Commissione di supporto e monitoraggio, ciò al fine di una migliore gestione degli studi nell'ambito del Sistema Informativo Territoriale. Tale studio, che terrà conto degli aggiornamenti in corso del nuovo quadro di riferimento geologico e geomorfologico di supporto al PUC, consentirà inoltre di adeguate la microzonazione sismica ai nuovi standard di rappresentazione e archiviazione informatica relativi alle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da faglie attive e capaci (FAC)", versione 1.0 e alle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da liquefazione (LQ), versione 1.11 beta.

In tale contesto ed in questa fase la società incaricata degli studi, sebbene nel lasso di tempo intercorso dalla prima consegna degli studi di MS1 l'Amministrazione Comunale abbia conferito ad altra società l'incarico di aggiornare il quadro geologico a supporto del Piano Urbanistico Comunale, come sopra riportato dovrà necessariamente tenere conto del quadro della franosità derivante dai nuovi studi al fine di omogeneizzare e rendere congruenti i tematismi presenti ai vari livelli istituzionali (primariamente PUC e Piani di Bacino). Ad oggi tale situazione ha rappresentato a tutti gli effetti una profonda discrasia tra il quadro geologico conoscitivo aggiornato dei dissesti a supporto del PUC e di quello a supporto della MS1 (quest'ultimo ricostruito sulla base dei dati pregressi); tale situazione, se non affrontata in maniera coerente, porterebbe inevitabilmente ad una palese incongruenza tra i livelli di suscettività e pericolosità associati rispettivamente al contesto geologico e sismico e, conseguentemente, alla problematica di "incertezza" in ambito pianificatorio.

3. CITTÀ ESISTENTE

Il nuovo schema di PUC prevede alcune innovazioni incisive anche sotto il profilo della disciplina della città esistente. Vengono individuati alcuni nuovi ambiti di conservazione dell'edilizia storica, ed estesi altri già identificati dal PUC. Questo nelle aree periferiche, in cui l'idea generale di rafforzamento dell'identità dei quartieri procede proprio dal riconoscimento delle loro centralità consolidate e caratterizzate da un valore identitario e di immagine storicizzata fortemente percepibile al livello dell'abitare locale. Per questa ragione alcuni quartieri (Fabiano, Buggi, Vailunga, Pianazze, Pagliari, Ruffino, San Bartolomeo) in cui era stata trascurata dal vigente piano la presenza di tessuti storici centrali, vengono ora integrati con questa nuova individuazione e disciplina. Analogamente sono state ampliate alcune aree già individuate come ambiti di conservazione nella cui prossimità sono state riscontrate parti di tessuto storico erroneamente perimetrale nell'ambito di altri tessuti. Più rilevante, in termini di coerenza con l'individuazione del *waterfront* come nuovo grande spazio urbano centrale, l'individuazione della palazzata a blocco novecentesca su viale Italia come nucleo storico del nuovo centro urbano.

Più rilevanti le innovazioni che riguardano la disciplina della "città recente", sia quella dell'edilizia intensiva del "tessuto ortogonale recente", dei "tessuti pianificati recenti" (seguendo la vigente nominazione del PUC), che quella dei tessuti più sfrangiati e disomogenei che caratterizzano la gran parte dello sviluppo diffusivo a villini bifamiliari del connettivo periferico. In questi casi si è pensato – anche alla luce della recente approvazione del regolamento edilizio e del relativo allegato energetico e, principalmente, per introdurre elementi di coerenza con gli obiettivi della "città intelligente" (si vedano in contenuti del Masterlan "La Spezia Smart City 20.20" – di intervenire incisivamente sulla riqualificazione edilizia ed urbana attraverso la chiave dell'efficientamento energetico dei singoli edifici, dei complessi edilizi e della rigenerazione ecologica delle aree aperte ad essi pertinenti. Gran parte dell'edilizia realizzata negli anni Sessanta e Settanta risente oggi, come è noto, pesantemente di condizioni di degrado: sotto il profilo della qualità architettonica, dello stato manutentivo e – in misura preminente – dell'efficienza energetica e della qualità ecologica, sia dei manufatti edilizi che dei loro spazi aperti. La norma dello schema di PUC prevede una serie di moderati incentivi edilizi, anche se nei casi dei tessuti pianificati recenti ciò avviene in aree già ampiamente "sovraffollate" sotto il profilo della densità, nella consapevolezza che le ricadute positive in termini di miglioramento energetico-ecologico dei tessuti, oltreché di riqualificazione dell'immagine architettonica degli edifici, possano più che compensare il limitato aumento di carico determinato da contenuti ampliamenti edilizi. In particolare gli interventi riguarderanno il miglioramento dell'involucro edilizio, delle coperture – con inserimento di solare e fotovoltaico – del sistema di recupero delle acque piovane, della permeabilizzazione dei suoli di pertinenza. Esteso alla rilevante dimensione areale dei tessuti, l'effetto auspicato della norma avrebbe forti ricadute in termini di rigenerazione ecologica della città.



4. PIANI D'AREA

Le mutate condizioni socioeconomiche nell'arco dell'ultimo decennio impongono una riflessione sui principali "piani d'area", di cui lo schema di PUC ripropone, in forma di aree di grande trasformazione, due delle principali aree del PUC vigente: l'area del primo bacino portuale e quella dell'ex raffineria IP. La prima del tutto inattuata, la seconda attuata per circa un terzo. A queste due aree lo schema di PUC attuale aggiunge il complesso di aree militari del Ponente Costiero, comprese tra Marola e Cadimare.



Per quanto riguarda il waterfront, viene superata l'ipotesi del masterplan 2010, un'ipotesi che si concentrava nello sviluppo di un progetto orientato al mercato globale del turismo internazionale, con un forte sbilanciamento sulla crescita insediativa del fronte a mare attraverso la concentrazione in due grandi grattacieli ad uso prevalentemente alberghiero e la realizzazione di un tessuto inclusivo di residenze, commercio, terziario, oltre alla previsione della stazione crocieristica.

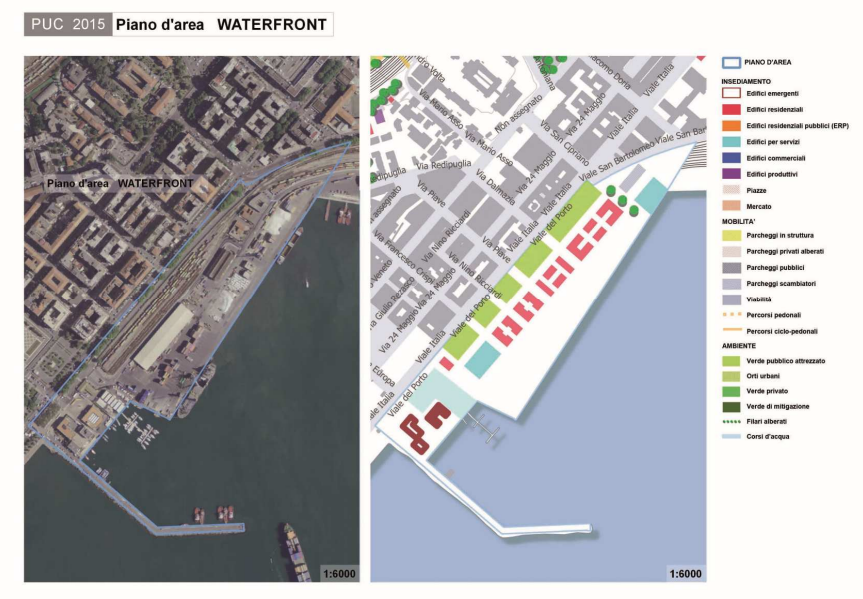


Da tempo era maturata nell'ambito dell'amministrazione, la volontà di ridimensionare – pur confermandone pienamente il ruolo strategico per lo sviluppo del turismo in città – e ricalibrare la definizione del nuovo fronte a mare. In particolare, in questa sede, si è ritenuto fare riferimento ai *10 principi per uno sviluppo sostenibile delle aree di* waterfront *urbano* messi a punto dal "Centro città d'acqua" in collaborazione con la società "Wasserdtadt GmbH" di Berlino e che erano stati presentati nell'ambito delle iniziative della *Global Conference on the Urban Future* (URBAN 21) tenutasi a Berlino nel luglio 2000. Questi dieci punti dettano linee guida ancora valide nello sviluppo dei progetti urbani di waterfront: 1. Garantire la qualità dell'acqua e dell'ambiente; 2. Il *Waterfront* è parte integrante della città e del territorio; 3. L'identità storica dà carattere al luogo; 4. Dare priorità al *mix* delle funzioni; 5. L'accesso pubblico, la fruizione libera e la riappropriazione dello spazio collettivo sul mare è un punto irrinunciabile; 6. I progetti sostenuti da partnership pubblico-private procedono più rapidamente; 7. La partecipazione pubblica nella

condivisone delle conoscenze e nei processi decisionali è un forte elemento di sostenibilità; 8. Il recupero del *waterfront* richiede progetti a lungo termine; 9. Pianificare in modo flessibile la trasformazione; 10. Studiare le esperienze internazionali di rivitalizzazione.

Nello sviluppare il progetto nell'ambito del presente schema di modifica del PUC, il piano tenta di tenere presenti i 10 punti soprarichiamati. Lo schema progettuale si limita a riproporre lo schema ortogonale tipico della città. Rispetto allo sviluppo massiccio di volumi attraverso grattacieli e la realizzazione di nuovi tessuti residenziali, la nuova stesura si limita a considerare l'opportunità di prevedere una struttura alberghiera con uno sviluppo in altezza più contenuto (9 piani); una struttura a funzioni culturali-museali e convegnistiche; una serie di padiglioni di altezza massima 2 piani a funzioni miste: commerciali, terziarie, di servizio, modulati secondo le cadenze degli assi minori del tessuto urbano novecentesco frontistante Viale Italia, che viene ora individuato come centro storico del fronte urbano a mare novecentesco. La stazione crocieristica è posizionata in corrispondenza del nodo logistico di via S. Cipriano.

Confermando la prioritaria direttrice di trasformazione a funzioni turistiche, l'indirizzo del nuovo schema di PUC procede verso un ridimensionamento complessivo della formulazione progettuale contenuta nel masterplan del 2010, sia per quanto riguarda i volumi edilizi complessivi, che per il loro sviluppo in altezza. L'altezza dei volumi assunta come massima risulta infatti ampiamente inferiore a quella dell'edificio pubblico esistente più alto (in particolare il palazzo comunale), mentre la superficie agibile complessiva è ridotta di almeno 40.000 mq rispetto a quella precedentemente individuata nel masterplan del 2010 (75.000 mq) e di 15.000 mq rispetto a quella del piano d'area precedente (45.000 mq) che, unitamente all'eliminazione delle previsioni residenziali, contribuisce ad un oggettivo alleggerimento dei carichi ambientali.



PUC 2015 – NUOVO CENTRO URBANO – WATERFRONT

INDICI E PARAMETRI	
Superficie territoriale (St)	120288 mq
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)	0,25 mq/mq
Superficie Agibile (SA)	Padiglioni per funzioni private: 18000 mq Padiglioni per funzioni pubbliche (museali, espositive): 5000 mq Torre per attività alberghiere: 4500 mq Stazione crocieristica: 3000 mq TOTALE: 30500 mq
N. piani	Padiglioni: 2 piani fuori terra Stazione crocieristica: 2 piani fuori terra Torre: 9 piani fuori terra
Altezza massima (Hmax)	Padiglioni: 10 ml Stazione crocieristica: 10 ml Torre: 35 ml
Uso	Torre: alberghiero Padiglioni per funzioni private: commercio (max 30%), terziario direzionale, attività culturali e/o espositive, servizi Padiglione per funzioni pubbliche: museali, espositive, congressuali Stazione crocieristica
Destinazione degli spazi aperti pubblici	Prolungamento di passeggiata Morin Darsena Spazio aperto pedonale su calata Paita Percorsi pedonali e ciclabili di connessione con la città novecentesca ortogonale Parcheggio di interscambio in prossimità della stazione crocieristica
Indicazioni progettuali	Pur salvaguardando gli allineamenti dettati dalla trama ortogonale della città novecentesca, gli edifici a padiglione devono garantire una permeabilità visiva e pedonale tra la città e il mare, attraverso ampie bucature, in particolare al piano terra.

Schema grafico e scheda normativa del Piano d'Area del Waterfront

Per quanto riguarda l'area Ex-IP, lo sguardo che viene proposto a valle della valutazione decennale del piano non può non evidenziare alcuni elementi di criticità e opportunità di mutamento di prospettiva rispetto al piano d'area del 2007: il sovradimensionamento della residenza, di cui è previsto un residuo di 60.000 mq, oggettivamente al di là, alla luce dello stato di attuazione del PUC nel suo complesso, anche delle più "ottimistiche" visioni sul mercato immobiliare; la disponibilità di aree di potenziale offerta produttiva, soprattutto alla luce della carenza di nuovi spazi per la produzione nel contesto urbano; la modalità di accrescimento che – pur rimanendo nell'ambito della proprietà ex ENI – coinvolge una parte importante di un promontorio collinare boscato per la realizzazione di nuove residenze, in contrasto con il principio di limitazione del consumo di suolo che guida le scelte complessivamente operate dalla modifica al PUC, che propone l'eliminazione di tutte le aree di espansione in area collinare residue.



La proposta dello schema di PUC per la modifica del Piano d'Area del 2007 è dunque sintetizzabile in tre punti:

1. La eliminazione delle previsioni residenziali nel versante del promontorio collinare che separa, approssimativamente, la valle del Cappelletto dalla valle di Vailunga , coincidenti con i sub distretti 6 e 9, interessati in parte da suscettività al dissesto elevata, al fie di preservare un cuneo verde naturale verso la città. L'eliminazione del sub distretto 10, per analoghe motivazioni di rapporto con l'area extraurbana. In corrispondenza del sub distretto 9 si propone la realizzazione di uno spazio pubblico da destinare a mercato "a Km 0".

2. La trasformazione del sub distretto 11 in sub distretto a funzioni produttive

3. L'introduzione di una quota ERP all'interno dell'edilizia residenziale, in particolare, per coerenza con i principi enunciati nel punto precedente, in corrispondenza di un corpo edilizio centrale del sub distretto 5a.

Queste modifiche consentono di dimezzare le previsioni residenziali (da 60.000 a 30.000 mq residui), senza contare la ulteriore riduzione relativa alla componente residenziale del sub distretto 11, di cui viene proposta riconversione a fini produttivi. Lo scopo di queste riduzioni è evidentemente quello di attenuare il carico insediativo ed ambientale di un'area che rischierebbe di aggravare, alla luce delle argomentazioni che investono tutta la verifica decennale del piano e gli elementi presentati nel presenta rapporto preliminare, le condizioni complessive dell'organismo urbano e risentire, nello specifico dell'area Ex-IP, di un effetto di periferizzazione complessiva.

Pertanto, operando nel complesso dei piani d'area una riduzione drastica di circa 40.000 mq di superficie utile rispetto al PUC vigente (assumento a riferimento per il waterfront la SA di 45.000 mq prevista dal primo piano d'area), possiamo ritenere, a parità di

realizzazioni di aree verdi e di urbanizzazioni, che lo scenario proposto dalla modifica di PUC sia uno scenario di maggiore sostenibilità ambientale sotto ogni prospettiva.

Ai piani d'area del vigente PUC questa rivisitazione e modifica del piano aggiunge una nuova area in vista della sua concessione da parte delle autorità militari: l'area del Ponente costiero compresa tra gli abitati di Marola e Cadimare. Un'area attualmente degradata, soprattutto per la presenza di siti inquinati e da assoggettare a bonifica ("Campo in Ferro") e di altre occupazioni produttive. La finalità del Piano d'area è quella della riorganizzazione di aree militari a fini turistici, produttivi e di servizio pubblico, nella direzione di una complessiva riqualificazione ambientale del compendio, a diretto contatto con i nuclei storici di Marola e Cadimare, a favore di un miglioramento del rapporto tra gli insediamenti e il mare. Si rinvia alla precedente tabelloa di dimensionamento complessivo dello schema di piano, già introdotta al precedente paragrafo, per i dati relativi alla pertinente superificie agibile.

4.1. Dimensionamento dello schema di variazione del PUC e suo raffronto con le previsioni residue del PUC vigente

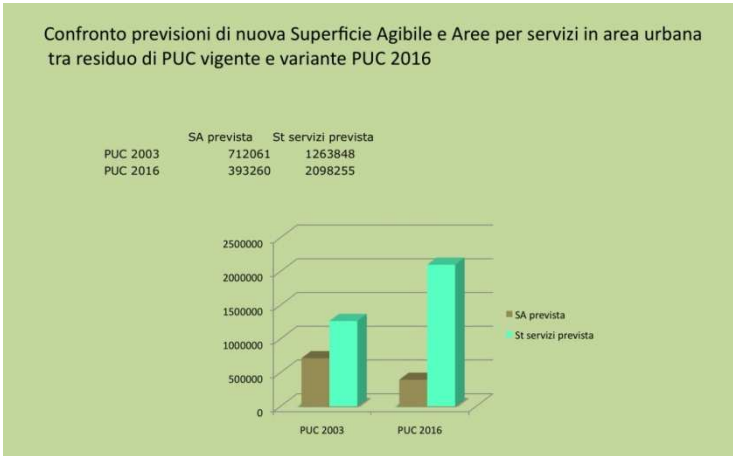
Alla luce delle modifiche introdotte, è opportuno procedere, tenendo presente anche i contributi provenienti dai Piani d'Area, segnatamente quello dell'Ex Raffineria IP, di cui s parlerà nel successivo punto 4, ad evidenziare gli esiti – dal punto di vista del dimensionamento – del presente schema di variazaione del PUC in rapporto al piano vigente. Il PUC vigente presenta una potenzialità edificatoria residua così articolata:

PUC 2003	**NON ATTUATO (mq)**
NC1	43327
Ricomposizioni e Attuazioni Convenzionate	147960
Distretti integrati	113750
Distretti per servizi	52323
Distretti produttivi	150427
SUA confermati	9600
Waterfront	45000
IP	149674
Totale previsioni residue PUC 2003	**712.061 mq**

Il dimensionamento approssimato del presente schema di variazione del PUC comporta, invece, approssimativamente la previsione complessiva, al lordo dei Distretti, delle Ricomposizioni e dei Piani d'Area, delle seguenti superifici agibili distinte per grandi gruppi funzionali:

PUC 2016	TOTALE PREVISIONI (mq)
Previsioni residenziali	160.702 mq
Previsioni per altre funzioni (commercio, artigianato, industria, servizi, ecc.)	232.558 mq
Totale previsioni variante 2016	**393.260 mq**

Va considerato che nel calcolo del residuo di PUC non sono state computate le superfici esistenti recuperabili perché non dimensionate in sede di redazione del PUC 2003, mentre le Superfici Agibili dello Schema di Variante 2015 sopra riportate considerano anche, sai pure stimate, le superifici agibili esistenti recuperabili.



Da quanto sopra emerge con tutta evidenza che la variazione attuale del PUC comporta approssimativamente un dimezzamento delle previsioni edificatorie complessive, con una evidente riduzione dei carichi urbanistici ed ambientali.

5. SISTEMA DEI SERVIZI

Per quanto attiene il sistema dei servizi sono state operate alcune scelte importanti sotto il profilo della gestione del PUC. Riscontrata l'inefficacia e il complessivo fallimento del modello espropriativo, sono state ricondotte gran parte delle previsioni per servizi allo schema perequativo-compensativo della "ricomposizione". Ferma restando l'acquisizione di aree pubbliche ("aree di cessione") mediante i meccanismi convenzionali già messi in campo con il PUC vigente, e ferme restando le aree che individuano i grandi servizi urbani, le ricomposizioni per servizi affidano in buona misura l'attuazione delle aree per servizi di dimensione media e piccola alla iniziativa privata, integrando le cessioni con previsioni per servizi a gestione privata. La componente privata e la diffusione nel connettivo urbano di servizi sono infatti alla base del principio, soggiacente alla proposta di modifica del PUC, di rafforzamento della forma tessuto della città attraverso la distribuzione, soprattutto nelle parti più marginalizzate della città, di forme articolate ed eterogenee di servizi in modo da innalzare la condizione vitale dei quartieri. Nel contempo sembra oggi questa la strategia più realistica per dare risposta alla domanda di qualità della vita emersa nella prima parte del processo partecipativo, relativa all'ascolto, ritenendo ormai il ricorso all'esproprio un modo inefficace per dare corso all'attuazione delle previsioni per servizi. Non dobbiamo dimenticare che, ancorché in forma distribuita e minimale, come esposto nel precedente punto 2, in gran parte delle aree di ricomposizione urbana è previsto l'inserimento, negli interventi a più elevata densità residenziale, di una quota di servizi privati alla persona da computare nell'ambito della superficie agibile da realizzarsi, al fine di dotare – sia pure sul versante privatistico – il connettivo urbano dei quartieri più sottodotati, di alcune funzioni di base: ambulatori medici, attività paramediche, asili nido, palestre, farmacie, parafarmacie, servizi per la cura del corpo, servizi sociosanitari.

Le "ricomposizioni per servizi" si individuano in due sottocategorie di intervento: quelle dedicate prevalentemente all'acquisizione di "aree verdi", sul cui contenuto valgono argomentazioni che ineriscono direttamente il sistema ambientale e sulla cui natura sarà necessario approfondire più in dettaglio i contenuti e le modalità gestionali, e quelle finalizzate alla realizzazione di attrezzature o infrastrutture, sempre a carattere privatistico, ferme restando, come già ricordate, le aree di cessione e le attrezzature di livello urbano.

Per quanto riguarda le aree di ricomposizione per il recupero di aree verdi, esse rappresentano un modo efficace per acquisire al patrimonio pubblico spazi verdi senza il ricorso all'esproprio: la proposta normativa infatti prevede di assegnare un indice di edificabilità molto marginale alle aree per verde pubblico come individuate dal PUC vigente o dal presente schema di modifica, a fronte del quale acquisire a titolo gratuito, in termini di compensazione, l'80% circa delle aree interessate, lasciando al privato il restante 20% come area di atterraggio dei volumi edilizi, di dimensione generalmente contenuta. In questo modo si estende, in modo realistico e pragmatico, la logica introdotta dalla perequazione urbanistica già operante nei distretti di trasformazione alle aree residualmente previste ad esproprio, rendendo possibile acquisire spazi verdi pubblici, che il comune potrà anche contestualmente affidare a privati per la gestione. Va altresì ricordato che l'avvio del recente "Progetto Campagna Urbana" ha dimostrato come vi sia una forte domanda di spazi per la realizzazione di orti e più in generale di spazi per l'agricoltura urbana coniugata con attività a carattere socio-educativo. Molte delle aree individuate a verde pubblico sono aree ai margini della città e si presentano pertanto particolarmente adatte a questo tipo di attività, peraltro pienamente ricadente nell'ambito degli standard urbanistici. Le aree presentano indici di edificabilità diversificati in base ai contesti: più elevati nelle aree interne ai tessuti urbani consolidati, inferiori nelle aree ai margini dell'urbanizzato.

Diversa declinazione assumono le aree per servizi destinate ad attrezzature private. Ancorché limitate a solo alcuni casi circoscritti, esse assumono importanza relativa ai contesti in cui sono inserite: una grande ricomposizione in corrispondenza del parcheggio previsto a levante dell'Ospedale S.Andrea, sul retro della quale viene prevista la realizzazione di una ricomposizione per area ERP integrata con la realizzazione di un nuovo asilo nido in sostituzione dell'attuale; due ricomposizioni nei pressi del centro storico di Migliarina orientate a favorire la riconversione a servizi secondo un criterio di flessibilità: parcheggi privati in struttura di capannoni esistenti, attraverso una possibile ricollocazione delle attività nell'ambito della più ampia offerta dello schema di PUC, al fine i poter alleggerire la domanda di sosta sulla dorsale urbana di quartiere (Aurelia) e aumentare gli spazi pedonali in favore della vivibilità del centro storico commerciale ivi individuato; oppure attività sportive, comunque in grado di offrire un servizio al quartiere stesso e alla sua centralità. Altro caso il completamento di Piazza Dante, nel cui schema originario era prevista la collocazione di un centro religioso. Ferma restando tale opportunità, in un'ottica più ampia di flessibilità funzionale, si è ritenuto di consentire l'insediamento di funzioni destinate a servizi alla persona, tenuto conto della centralità e della densità insediativa dell'area. Altro caso ancora, la completa ristrutturazione per finalità sportive e associative, dell'area coincidente con l'attuale circolo Endas di Fabiano. Gli indici e i parametri delle aree di ricomposizione sono contenuti nell'elaborato di schedatura di distretti e ricomposizioni.

6. SISTEMA AMBIENTALE URBANO

Fermo restando quanto già precisato nel primo punto per quanto attinente la relazione tra aree densamente urbanizzate e territori aperti dell'area collinare relativa all'individuazione di un preciso limite di espansione della città e alle politiche complessivamente traguardate dal PUC per la rigenerazione del territorio collinare, in questa parte vengono affrontati i dispositivi a carattere ambientale introdotti dal presente schema di PUC per la rigenerazione del territorio densamente urbanizzato. Merita soffermarsi sugli elementi che costituiscono lo sfondo dello schema di progetto di piano rappresentato nella tavola della Descrizione Fondativa del Rapporto Preliminare per la fase di consultazione relativa alle reti ambientali, che fornisce un quadro delle possibili trasformazioni fisiche del territorio: la rete degli elementi ambientalmente rilevanti, i corsi d'acqua e canalizzazioni, filari alberati, le aree verdi pubbliche storiche e recenti, il mosaico fitto degli orti e giardini privati, unitamente alle componenti strutturali dell'impianto insediativo, i centri storici, i percorsi principali dei quartieri e della città, gli spazi pubblici principali, le aree e i percorsi pedonali, delineano insieme la base su cui lo schema di progetto di PUC ha ritagliato una delle possibili incarnazioni dell'assetto futuro del territorio urbano. Lo sfondo è l'insieme delle componenti, insediative ed ambientali, che costituiscono una rete di valori di luogo, costruito e naturale, su cui il disegno dello schema di piano ha tentato di operare con continuità, rafforzando sia le reti dei tessuti urbani, il connettivo dell'abitare e delle forme urbane consolidate – anche laddove i tessuti presentassero sfrangiamenti e rotture – e delle reti ambientali.

Su queste si è intervenuto prevedendo, all'interno del disegno di distretti e ricomposizioni, filari alberati, aree verdi, zone di mitigazione ambientale, orti sociali. Inoltre il piano ha indagato, riconosciuto e messo in luce una fitta distribuzione di aree private attualmente coltivate: ad esse ha deciso di attribuire un ruolo fondamentale per la conservazione di un equilibrio ecologico ambientale e di valore eco-simbolico, prevedendone a più livelli normativi: la semplice manutenzione, il potenziamento e l'inserimento, previa convenzione, nel sistema degli orti di uso pubblico. Assumono valore sia in termini di mobilità urbana che di riqualificazione ambientale i numerosi parcheggi alberati previsti nell'ambito di tutti tessuti urbani periferici e semiperiferici. Aree dismesse, aree già previste come edificabili nel vecchio PUC, tutte funzionali sia al potenziamento della sosta (in parte privata, in parte pubblica) che alla rigenerazione ecologico-ambientale degli spazi urbani, prevedendone la permeabilizzazione e l'alberatura.

Ma l'azione del piano non si limita al recupero di piccola dimensione. Lo dimostrano la reiterazione e l'estensione del progetto per il Parco delle Mura tardottocentesche – oggetto di sdemanializzazione – e la previsione del Parco Urbano del Levante: nel quartiere del Limone, uno dei più colpiti dalle minacce ambientali presenti nel Levante urbano, su un'area di prevalente proprietà comunale, a fianco del polo sportivo-calcistico, area che costituisce certamente un elemento di compensazione significativa e di continuità ecologica rispetto alle aree verdi a monte dell'Aurelia.

Area verde di importanza strategica è quella della polveriera di Val Durasca destinata ad ospitare un nuovo parco attrezzato per il turismo verde.

Un'altra area verde di importanza significativa è quella prevista nell'ambito del distretto produttivo di Fossamastra: di più piccole dimensioni rispetto a quella del Levante, costituisce nondimeno una grande opportunità di mitigazione ambientale per un quartiere che ha sofferto e soffre tutt'oggi gli effetti di uno sviluppo portuale fortemente disorganico.

La fascia di rispetto del Porto Commerciale, ancorché ridimensionata rispetto alle previsioni del PUC vigente, prevista nel progetto, sottoposto a VIA nel gennaio 2015, per "Interventi di Riqualificazione e sviluppo del Porto della Spezia – Ambito Omogeneo 5 *Marina della Spezia* e Ambito 6 *Porto Mercantile*", costituisce il contributo

più rilevante offerto dal Porto Commerciale, oltre alla elettrificazione di parte delle banchine, nei confronti della città.

L'apparato verde del piano così imbastito dallo schema di PUC concorre a determinare un potenziamento delle reti verdi interne alla città e irrobustisce le dotazioni di spazi verdi variamente declinati nell'ambito delle sopramenzionate categorie

RICOMPOSIZIONI PER SERVIZI A VERDE PUBBLICO IN AREA URBANA

IUI = 0,10 mq/mq
AC = 80% Sf

RICOMPOSIZIONI PER SERVIZI A VERDE PUBBLICO IN AREA COLLINARE

Sf > 5000 mq IUI 0,25 mq/mq
AC = 85% Sf

Sf < 5000 mq IUI 0,05 mq/mq
AC = 80% Sf

PARCHEGGI ALBERATI

PA1 70% privati 30% pubblici
PA2 parcheggi pubblici a pagamento previa convenzione con ente autorizzato alla gestione

ORTI URBANI

1-Mantenimento dell'uso privato dell'orto con possibilità di realizzare una struttura in legno non prefabbricata di 3x3x2,20 ad uso deposito attrezzi agricoli. Garantire permeabilità visiva dell'orto

2-Realizzazione di orti collettivi privati con la realizzazione di una struttura di dimensioni massime di 6x3x2,20

Tabella riepilogativa della ipotesi normativa delle aree del sistema ambientale

7. MOBILITÀ

Le innovazioni previste per la viabilità sono certamente di estrema rilevanza per le ricadute ambientali, soprattutto per quanto riguarda ovviamente le componenti aria e rumore. Lo scenario che viene proposto nel piano presenta alcune rilevanti innovazioni, sintetizzabili in più punti, sinteticamente richiamati e successivamente sviluppati:

1. rafforzamento dell'intermodalità tra trasporto pubblico e privato, con formazione di parcheggi di interscambio nei nodi strategici di intersezione tra viabilità locale e viabilità extralocale, per la drastica riduzione dell'accesso con automezzi privati nelle parti centrali della città.
2. Rafforzamento del ruolo della ferrovia in città. Lo scenario che viene descritto nel piano è quello della realizzazione di una "S-Bahn" articolata in più fermate in corrispondenza di punti strategici della città, che consentirebbero un consistente rafforzamento del trasporto pubblico, a riduzione dell'impatto da traffico privato.
3. La previsione di un servizio via mare capace di integrare un servizio urbano locale con quello turistico.
4. La drastica riduzione di previsioni di nuove infrastrutture viarie in zona collinare e pedecollinare.
5. La diffusa previsione di aree per parcheggi privati e pubblici, permeabili e alberate, in varie parti della città soprattutto nella parte di levante.
6. Il miglioramento e potenziamento delle reti ciclopedonali, esteso alle zone centrali (Corso Cavour, Viale Amendola) e a quelle periferiche (Migliarina, Canaletto)

Sul primo punto la struttura della mobilità che lo schema di PUC mette in campo è molto chiara: per ogni terminale della variante Aurelia è prevista la realizzazione di parcheggi di interscambio in struttura. A Ponente, a rafforzamento dell'attuale parcheggio di interscambio situato nell'Ex Piazza D'Armi, in posizione vicina al centro storico, che potrebbe essere agevolmente raggiunta dall'uscita di Seresa attraverso la via Monfalcone, ampliando l'esistente ponte sul canale Lagora in corrispondenza della rotatoria di via Nazario Sauro, utilizzando un passaggio all'interno di un'area di proprietà militare. Una seconda struttura di interscambio in corrispondenza dell'area Ex-IP, ai margini dell'area urbana centrale, in corrispondenza dell'Ospedale S.Andrea. Una terza struttura presso il cimitero dei Boschetti, in corrispondenza dell'uscita Stagnoni, a beneficio dell'utenza del Cimitero e dell'intermodalità con la ferrovia di Cà di Boschetti. Una quarta struttura nei pressi del Palazzetto dello Sport, in corrispondenza dell'asse di penetrazione urbana di via Carducci. Un altro importantissimo parcheggio scambiatore in struttura è previsto in corrispondenza dello stadio Alberto Picco: questo con la funzione di alleggerire il traffico verso Portovenere e le Cinque Terre in favore dell'interescambio con un mezzo di trasporto pubblico. Questo sistema di parcheggi di interscambio, opportunamente dotato di sistemi navetta, alleggerirebbe in misura consistente il traffico di attraversamento della città, rendendo possibile la realizzazione di ZTL e di nuove aree pedonali nel centro storico (pedonalizzazione di Piazza Beverini e di Piazza Chiodo).

Sul secondo punto, ancora ad un livello di studio e in attesa di ulteriori approfondimenti con RFI, viene introdotto come determinante il ruolo della ferrovia urbana. L'ipotesi, che ricalca un tema da molto tempo affrontato nel sistema territoriale dello spezzino, si basa sull'utilizzo della ferrovia per un collegamento urbano non solo comprensoriale (orientativamente da S. Stefano Magra e Sarzana alle Cinque Terre), ma anche di connessione tra i vari quartieri della città. Ciò nell'ottica di ridurre l'uso del trasporto privato su gomma, e di distribuire i nodi di accesso alla rete di servizio turistica per le Cinque Terre in varie parti della città, anche periferiche, con gli evidenti benefici di una riduzione della pressione cui è attualmente assoggettata - fino ai limiti della congestione - la Stazione Centrale, ma anche con quelli di una distribuzione della ricettività turistica in città, in vicinanza delle "fermate" ferroviarie che potrebbero essere realizzate nelle varie zone anche periferiche.

CITTA' DELLA SPEZIA
Medaglia d'oro al Merito Civile
Medaglia d'argento al Valor Militare

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Sindaco
Dott. Massimo Federici

Vicesindaco e Assessore alla Pianificazione territoriale
Arch. Cristiano Ruggia

Direttore Dipartimento IV - Pianificazione territoriale
Arch. Emilio Errani

Dirigente Amministrativo legale
Avv. Laura Nigri

Ufficio del Piano Urbanistico Comunale

Coordinamento
Arch. Daniele Virgilio

Consulenti esterni
Arch. Pierluigi Stolgiani
Arch. Andrea Vergano

Collaboratori interni
Geom. Franco della Rocca
Geom. Dario Campagnolo
Arch. Paes. Sofia Roncone

Stagista
Dott.ssa Gaia Granelli
Dott.ssa Selene Venè

Geologia
Dott. Geol. Ivan Vujica

Consulenza geologica
CGT - Centro di Geotecnologie
Prof. Geol. Enia Aiello
Dott. Geol. Filippo Bonciani
Dott. Tommaso Bigio
Dott.ssa Anna Marconi

Aspetti ambientali
Dott. Lanfranco Bisi
Dott.ssa Sabrina Maselli
Dott. Fabio Giacomazzi

Aspetti agronomici e forestali
Dott. Agr. Marco La Mantia

Aspetti infrastrutturali per la mobilità
Ing. Gianluca Rinaldi
Ing. Alessandro Trapani

Infrastrutture e opere pubbliche
Ing. Claudio Zanni

Aspetti energetici
Ing. Michela Caneghino

Aspetti statistici
Dott.ssa Giorgia Maggiani
Dott. Mirco Rosani

Sistema informativo territoriale
Dott. Fabio Azzurrini
Geom. Gianluca Cerri

Partecipazione
Dott. Dario Virgilio
LAMTEW
Dott. Fabio Giacomazzi

MASTERPLAN DELLA MOBILITA'
scala 1:10.000

SISTEMA DELLA MOBILITA'

PRINCIPALI ASSI DI COLLEGAMENTO
- variante Aurelia
- rete del trasporto ferroviario locale
- rete del trasporto marittimo locale

NODI INTERMODALI
- fermate della rete ferroviaria locale
- approdi del trasporto marittimo locale
- parcheggi di interscambio
- parcheggi privati in struttura
- parcheggi alberati
- parcheggi attrezzati per la sosta camper

SISTEMA DELLE AREE CICLABILI E PEDONALI
- rete ciclopedonale
- accessi meccanizzati
- area pedonale
- zona a traffico limitato

RICCO' DEL GOLFO
SARZANA
S. STEFANO
AUTOSTRADA GENOVA-LIVORNO
GENOVA
PORTOVENERE
LERICI
Termo
Ca' di Boschetti
La Pieve
Migliarina
sosta pullman turistici
museo dei trasporti
Mazzetta
La Pianta
La Spezia Marittima
stazione crocieristica
Valdellora
Fossitermi
La Spezia Centrale
Rebocco
Molo Italia
Molo Pagliari
sosta camper
Marola
Cadimare
Ruffino
H

In una sua prima versione non ancora validata da RFI, l'idea vede innanzitutto il potenziamento delle stazioni esistenti di Migliarina come nodo logistico per l'accesso alle Cinque Terre alternativo all'attuale punto di concentrazione unico della stazione centrale (in quest'ottica viene prevista una zona di sosta bus nell'area adiacente le fornaci di Vailunga, a monte del fascio binari) e di Ca' di Boschetti. Oltre queste, viene previsto un sistema di fermate interne alla città in corrispondenza di stazioni abbandonate o di nuove fermate appositamente e strategicamente individuate in corrispondenza dei vari quartieri: una al Termo, una a Mazzetta, in corrispondenza dell'attuale scalo merci nel quale da un lato è previsto il trasferimento del Museo Nazionale dei Trasporti, dall'altro è presente il polo commerciale delle "Terrazze" nell'Ex area IP, cui la fermata potrebbe essere eventualmente collegata con passerella sopra la via Fontevivo, e che costituisce un fortissimo attrattore di traffico. Una fermata a Valdellora, in posizione strategica e baricentrica rispetto a tutto il tessuto urbano, cui viene fatto corrispondere in un'ottica di intermodalità un parcheggio multipiano in struttura. Altre fermate "minori", ma non meno importanti sotto il profilo dell'alleggerimento del traffico e del servizio in corrispondenza del plesso 2 giugno, utilizzando il binario di manovra di cui è stata spesso annunciata la dismissione, e a Fossitermi, in corrispondenza del dopolavoro Ferroviario e dell'attuale collocazione del MNT. Un altro asse strategico di collegamento viene identificato con la ferrovia del porto, che dal nuovo Waterfront potrebbe agevolmente collegare in modo diretto con le Cinque Terre, passando attraverso le fermate aggiuntive, rispetto alle precedenti, della Pianta e della Pieve, riconnettendo anche questi quartieri alla rete dei collegamenti urbani alternativi al trasporto su gomma. Si verrebbe a formare in questo modo una sorta di "Circle", di circuito metropolitano urbano che diffonderebbe facile accessibilità alla città e al comprensorio e potrebbe contribuire sensibilmente alla diffusione di attività turistiche sul territorio anche periferico (diffusione di ricettività nell'ambito dei tessuti urbani vicini alle fermate) oltreché agire in modo radicale sulla riduzione di scarichi in atmosfera.

Anche il terzo punto si presenta come "tema" consolidato negli scenari strategici di lungo periodo della città. L'utilizzo della navigazione costiera come supporto insieme al turismo e alla utenza quotidiana della città costituisce un modo sostenibile di utilizzo pubblico della via d'acqua, che ancora una volta assume un significato particolare in riferimento alla distribuzione degli approdi nei vari quartieri della città. Assume pertanto particolare rilievo – analogamente a quanto affermato per la rete ferroviaria urbana – in rapporto all'alleggerimento del traffico veicolare, così come alla distribuzione di nodi di accesso alla rete turistica, in grado di offrire opportunità di riqualificazione funzionale ad aree marginali del tessuto urbano, soprattutto per quanto riguarda il levante costiero: Muggiano, Ruffino, Fossamastra, Marola Cadimare, tutte inserite in una rete di fruizione del turismo che coinvolge il Golfo e le Cinque Terre.

Sul quarto punto va sottolineata la linea di indirizzo di elidere drasticamente la maggior parte delle strade previste in area collinare: previsioni del vecchio PUC insostenibili sia sotto il profilo ambientale, per l'interferenza con aree delicate sotto il profilo idrogeologico, territoriale, ambientale e paesaggistico. La loro eliminazione si inserisce nel quadro della realizzazione del Parco della Collina, che presuppone una protezione del territorio da interventi urbanizzativi incompatibili con i valori storico-insediativi e con le caratteristiche del suolo.

Sul quinto punto valgono considerazioni analoghe a quanto già anticipato sul tema degli aspetti ambientali. Un sistema distribuito di parcheggi alberati, su aree di proprietà privata in cui prevedere oltre ad interventi di permeabilizzazione e piantumazione del suolo, la realizzazione di parcheggi scoperti privati e la cessione al comune di una quota di parcehggi pubblici pari al 30% o, in alternativa, previa convenzione con il Comune, la realizzazione di un parcheggio a rotazione con sosta a pagamento. Un sistema distribuito che unitamente ai parcheggi in struttura privati previsti in alcuni punti nodali della città, è finalizzato ad alleggerire dal carico della sosta alcune strade centrali dei quartieri, che conseguentemente potranno essere riqualificate con riferimento alla

pedonalità, estendendone i marciapiedi in favore della qualità abitativa connessa alla fruzione dei tessuti commerciali locali.

Sul sesto punto, lo schema di PUC, in coerenza con il nuovo scenario complessivo adottato per la mobilità, introduce un potenziamento della rete ciclopedonale esistente, che si estende nelle aree centrali come in quelle periferiche della città: lungo gli assi di Corso Cavour e Viale Amendola, in corrispondenza della trasformazione del quartiere della Pianta, che consente la realizzazione di un importante asse ciclabile tra la fascia di rispetto del porto e il quartiere di Migliarina, passando attraverso la via del Molo.

8. Sintesi degli indirizzi normativi

1. Collina

Previsioni di piano	Contenuti normativi
Nuclei e aggregati storici collinari	Conservazione secondo modalità operative per qualità storico archiettonica di ciascun edificio; Programmi di recupero degli edifici fatiscenti e in condizioni di rudere a funzioni residenziali primarie, turistiche e commerciali. Incentivazione all'insediamento di funzioni commerciali di vicinato e di servizio alla persona.
Fortificazioni ed altri complessi di valore storico documentario	Restauro e recupero a fini ricettivi e di servizio per il turismo verde a sistema con la rete di fruizione escursionistica dei sentieri
Tessuti edilizi della "campagna abitata"	Ampliamento degli edifici esistenti a finalità residenziali, turistico-ricettive, commerciali di servizio, anche mediante trasferimento dei diritti edilizi provenienti dall'insediamento di funzioni commerciali di vicinato e di servizi alla persona nei nuclei e aggregati storici collinari. Ammesso eslcusivamente l'ampliamento di edifici esistenti con contestuale impegno alla coltivazione di suoli secondo indici e parametri graduati in base allo stato di degrado vegetazionale e idogreologico dei terreni; alla manutenzione dei percorsi storici; alla pulizia periodica dei corsi d'acqua sulla base di convenzione nel rispetto dei vincoli ambientali eisistenti. Esclusa la possibilità di edificare nuovi edifici (ad eccezione di piccoli volumi accessori)
Aggregazioni edilizie in territorio extraurbano	Ampliamento dell'edificato recente in area collinare in modo selettivo in favore delle parti più dense ed aggregate con condizioni analoghe a quelle dei "Tessuti edilizi della campagna abitata". Esclusa la possibilità di edificare nuovi edifici (ad eccezione di piccoli volumi accessori)
Edifici isolati di valore storico architettonico, giardini e parchi di organismi di villa	Conservazione delll'edificato di valore storico anche con mutamento d'uso a funzioni turistiche e di servizio alla persona
Sistema dei percorsi collinari di valore storico ambientale Nodi di intersezione tra aree urbane ed extraurbane	Tutela e recupero dei tracciati storici e dei loro aspetti materiali; incentivi alla manutenzione dei percorsi attraverso premialità edilizie per gli edifici a distanza inferiore a 100 ml e nei nodi di intersezione tra aree urbane ed extraurbane, da destinare ad attività turistiche con obbligo di conduzione di fondi agricoli e di manutenzione di beni pubblici territoriali (sentieri, corsi d'acqua), proporzionalmente alla SA e nel rispetto dei vincoli ambientali.

Territori del sistema rurale insediato del parco collinare	Esclusa la possibilità di edificare nuovi edifici residenziali. Incentivi al recupero dei suoli abbandonati e alla tutela idrogeologica dei versanti mediante il principio di perequazione ambientale: **esclusivamente ampliamenti di edifici esistenti** con contestuale proporzionale impegno alla coltivazione di suoli secondo indici e parametri graduati in base allo stato di degrado vegetazionale e idrogeologico dei terreni; alla manutenzione di percorsi storici; alla pulizia periodica di corsi d'acqua sulla base di convenzione. Possibilità di realizzare manufatti accessori per la conduzione agricola dei fondi. Inserimento delle aree agricole abbandonate nella Banca della Terra (L.R. 4/2014). Tali aree corrispondono ai territori di presidio ambientale (art. 36 della L.R. 36/97).
Aree boscate e naturali del Parco Collinare	Esclusa la possibilità di edificare nuovi edifici residenziali. Recupero del bosco esistente sulla base dei criteri metodologici del Piano di Assetto Boschivo del patrimonio boschivo comunale, da estendere alle aree private. Possibilità di recupero e ampliamento dell'edilizia esistente con contestuale impegno previa convenzione alla manutenzione e conduzione di parti di bosco a fini silvicoli, di presidio ambientale e agricoli nel rispetto dei vincoli ambientali esistenti. Tali aree corrispondono ai territori prativi, boschivi, naturali (art. 37 della L.R. 36/97).
Aree progetto campagna urbana e del bosco pubblico	Aree di proprietà pubblica destinate al recupero di funzioni agricole e silvicole coniugate con funzioni socio-educative (alcune delle quali già realizzate).
Aree da bonificare e rinaturalizzare	Aree interessate da fattori inquinanti, in particolare discariche, destinate alla completa bonifica e alla restituzione di nuova naturalità (rimboschimenti, ecc.)
Cave in fase di dismissione	Cave della valle del torrente Biassa, nei pressi di Pegazzano, per le quali è previsto un progetto di ambientalizzazione e di rifunzionalizzazione a fini turistici e di servizio al turismo.
Progetto Tramonti	Norma di perequazione ambientale per il recupero degli edifici con recupero compensativo di territorio coltivato terrazzato. È prevista la realizzazione di una cantina sociale nella zona del Telegrafo. Necessità di strumento attuativo previa intesa con Ente Parco.

Le previsioni di modifica del PUC per la parte collinare sono coerenti con gli indirizzi di cui al primo punto *Salvaguardare e sviluppare il sistema territoriale collinare*, in particolare perché vengono assunti all'interno della norma di piano i relativi obiettivi di sostenibilità: conferma della inedificabilità con nuovi edifici residenziali del territorio collinare rispetto alla recente "variante colline"; potenziamento dei meccanismi di perequazione ambientale connessi al recupero e ampliamento di edilizia residenziale esistente; individuazione delle terre incolte e del patrimono boschivo su cui estendere i processi innescati con il progetto campagna urbana; tutela del sistema dei percorsi storici e delle emergenze storico-architettoniche e naturalistiche. L'eliminazione di alcune massicce aree di espansione nell'area collinare completa – confermandolo pienamente – il quadro di coerenza con i principi di sostenibilità enunciati.

2. Distretti e ricomposizioni urbane

Previsioni di piano	Contenuti normativi
Distretti integrati	Conversione a funzioni urbane di aree dismesse con interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione a funzioni miste residenziali, commerciali, artigianali, turistico-ricettive con contestuale cessione di aree per servizi pubblici e verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità. Nelle edificazioni previste funzioni a piani terra commerciali, artigianali, terziarie, ricettive e di servizio per potenziare la "forma tessuto" e la continuità con i tessuti urbani limitrofi. Previsto un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona. Previste dotazioni ecologiche: permeabilità del suolo, verde privato, filari alberati lungo le strade, alberature. (vd. successivo punto su ambiente urbano). Scomposizione, rispetto al piano vigente, delle unità di intervento previste in unità di minore estensione.
Distretti produttivi	Previsioni di realizzazione di nuovi insediamenti produttivi; mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione con contestuale riorganizzazione infrastrutturale e ambientale, attraverso la previsione di aree di cessione (verde, parcheggi). Nel caso della dismissione della Centrale ENEL è prevista la bonifica e la riconversione dell'area da destinare a nuove funzioni produttive sostenibili ed in parte a impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili, ed interventi di integrazione ambientale ed ecologica rispetto al tessuto urbano circostante.
Distretti produttivi integrati	Previsione di nuovi insediamenti mediante recupero di edifici preesistenti con contestuale riorganizzazione infrastrutturale ed ambientale ed aree di cessione da destinare a verde pubblico e parcheggi. Usi misti produttivi integrati da funzioni commerciali terziarie, turistiche, residenziali, culturali.
Distretti per servizi	Realizzazione di poli di servizio pubblico urbano (come ad es. distretto socio sanitatio del Nord-Ovest).
Ricomposizioni urbane	Realizzazione, attraverso interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a prevalenti funzioni residenziali, con piani terra a funzioni miste commerciali, terziarie, artigianali, ricettive e di servizio, finalizzate a costituire elemento di continuità con i tessuti urbani limitrofi. Previsto un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona. Contestuale cessione di aree per la realizzazione di spazi pubblici, aree verdi, parcheggi pubblici, viabilità. Dotazioni ecologico-ambientali: verde pubblico e privato, alberature a filare, permeabilità dei suoli (non prevista nel piano vigente)

Ricomposizioni a fini turistico-ricettivi	Realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni prevalenti turistico-ricettive, talvolta integrate con funzioni commerciali e di servizio. Previsto in alcuni casi un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona. Inserimento di funzioni turistiche in edifici pubblici (es.: scuole dismesse) all'interno di quartieri periferici. Contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, alberature a filare, aree permeabili.
Ricomposizioni produttive	Realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni prevalenti produttive artigiane. Contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazi e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.
Ricomposizioni produttive miste	Realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni produttive artigiane, commerciali e di servizio. Contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazi e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.
Ricomposizioni produttive integrate	Realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, o nuova costruzione, di parti di tessuto urbano a funzioni produttive artigiane, commerciali e di servizio nonché residenziali. Contestuale previsione di aree a verde pubblico e privato, spazi e percorsi pedonali, alberature a filare, aree permeabili.
Edilizia Residenziale Pubblica Edilizia residenziale sociale	Previsioni di nuova costruzione di alloggi ERP o ERS in aree centrali o semicentrali, comunque vicine alle centralità storiche e ai principali servizi. La normativa prevede di privilegiare in ogni caso il recupero di edilizia sfitta esistente da destinare ad ERP.

Per quanto attiene il secondo e il terzo indirizzo, *rigenerare e completare la città esistente* , *Sostenere l'abitare sociale, Recuperare nuovi spazi per la produzione* lo schema normativo sopra riportato, per i contenuti che sono stati espressamente esplicitiati, è coerente con gli obiettivi di sostenibilità ad esso pertinenti:

- riqualificazione e continuità dello spazio pubblico locale;
- completare la città favorendo la costituzione di tessuti urbani piuttosto che di contenitori o di enclaves;
- rafforzare il ruolo delle centralità periferiche integrando norma urbanistica e norma commerciale;
- rafforzare la continuità delle reti ecologico-ambientali all'interno della città consolidata.

Un elemento di criticità è costituito dalla presenza di previsioni, peraltro complessivamente **ridimensionate rispetto al PUC vigente**, di aree di ricomposizione o distretti in fascia di esondazione di tipo B. Tuttavia, l'attuabilità delle singole previsioni viene espressamente vincolata alla preventiva effettuazione degli studi idraulici che dovranno prioritariamente garantire la compatibilità degli interventi. Inoltre, la norma relativa al recupero delle superfici ERP in via prioritaria nell'ambito degli edifici sfitti esistenti concorre a rendere ulteriormente sostenibile, evitando la creazione di nuovi edifici in aree di espansione, questa componente del piano.

3. Città esistente

Previsioni di piano	Contenuti normativi
Integrazione agli ambiti di conservazione	Conservazione di tessuti storici non disciplinati come tali dal PUC vigente. Individuazione, in tutti gli ambiti di conservazione, e segnatamente in quelli periferici, di forme di incentivazione (anche con ampliamento dei soli piani terri nei prospetti secondari) all'insediamento e/o permanenza di attività commerciali di vicinato, e/o di servizi alla persona nei piani terra degli edifici.
Quartieri di edilizia popolare storica	Conservazione del valore di immagine e del valore storico di quartieri popolari realizzati fino agli anni '50 del Novecento
Dorsali urbane e di quartiere	Viene resa prescrittiva la destinazione ad usi commerciali, teriziari, artigianali, di servizio e ricettivi ai piani terra degli edifici interessati dalla presenza di dorsali urbani e dalle dorsali di quartiere.
Integrazioni/modifiche agli ambiti di riqualificazione	Integrazioni e modifiche puntuali agli ambiti di riqualificazione a funzioni residenziali, produttive e commerciali, di limitata estensione, manentenendo le specifiche normative di zona esistenti. Eliminazione degli interventi diretti di nuova costruzione nell'ambito delle UMI (unità minime di intervento) in favore di una maggiore dotazione di verde privato e una migliore qualità ambientale dei tessuti urbani. N.B. vi è un'unica UMI confermata corrispondente ad un cantiere in loc. Cadimare le cui opere sono allo stato attuale avviate ma non completate.
Tessuti recenti di riqualificazione eco-energetica e architettonica	Incentivi alla riqualificazione architettonica all'efficientamento energetico e alla riqualificazione ecologica dell'edilizia recente, compatta e diffusa attraverso contenute previsioni di ampliamento *una tantum*, differenziate sulla base delle diverse tipologie urbane: tessuto ortogonale recente, tessuti pianificati recenti, tessuti recenti disomogenei, ciascuna caratterizzata da diversi gradi di compattezza del disegno urbano e diverse tipologie architettoniche.
Spazi degradati da riqualificare	Sono previsti interventi complessi finalizzati alla rigenerazione di parti di città in condizioni di degrado urbano, ambientale, sociale.
Aree FER	Sono aree destinate all'insiediamento di impianti per la produzione di energia alternativa da fonti rinnovabili, sono ubicate in corrispondenza della discarica dismessa di Vallegrande e su una parte dei bacini di lagunaggio della centrale termoelettrica Enel, nel Levante urbano. In vista della dismissione della centrale termoelettrica ENEL parte dell'area della stessa sarà parimenti destinata a FER.
Aree urbane in zone a rischio molto elevato soggette alla normativa di Piano di bacino	In tali aree, interessate dalla presenza di edificato esistente, si applicano gli interventi previsti dal vigente Piano di bacino, che sostituisce pertanto in toto le vigenti norme di PUC.

In questa sezione la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del piano si misura soprattutto nella rigenerazione ecologico-ambientale dell'edilizia recente, che costituisce gran parte del patrimonio edilizio della città (in termini di superficie territoriale occupata l'edilizia del dopoguerra è circa il 25% del totale), attraverso la previsione di incentivi all'efficientamento energetico degli edifici.

Vengono eliminate le previsioni di trasformazioni del PUC vigente ricadenti in fascia di esondazione di tipo A del Piano di bacino.

4. Piani d'Area

Previsioni di piano	**Contenuti normativi**
Revisione progetto Waterfront	Riduzione del carico insediativo e ricomposizione del disegno complessivo dell'area del waterfront rispetto alle previsioni precedenti con potenziamento della forma tessuto, incremento degli spazi aperti pubblici e del verde pubblico.
Revisione Piano d'Area Ex-IP	Eliminazione degli ambiti a destinazione residenziale in area pedecollinare e collinare previsti nel Piano d'Area vigente; ridestinazione di un sub distretto da funzioni residenziali a funzioni produttive, riconfigurazione funzionale e di assetto spaziale del vigente progetto in favore della costituzione di un tessuto urbano a funzioni miste (artigianali, terziarie, commerciali, residenziali).
Piano d'area del Ponente Costiero	Rioriganizzazione di aree militari a fini turistici, produttivi e di servizio pubblico, mediante predisposizione di Progetto Urbanistico Operativo che preveda la bonifica dei suoli, il recupero di nuovi spazi pubblici di relazione con il mare, e nuove attività produttive, nautiche, turistiche, di servizio e, più marginalmente, di commercio.

L'elemento di maggiore coerenza con gli obiettivi di sostenibilità relativa all'indirizzo *Recuperare nuovi spazi per la città: aree demaniali e aree militari* l'individuazione del nuovo Piano d'Area del Ponente costituisce un'occasione di bonifica, rigenerazione e dotazione in termini ambientali e di dotazioni di servizi dell'intera area tra Marola e Cadimare. Elemento molto importante per gli obiettivi di sostenibilità generali è la riduzione delle previsioni insediative dei progetti per l'area ex-IP e per il Waterfront. Il ridimensionamento è consistente e commisurato alla necessità di una complessiva riduzione dei carichi insediativi e dei conseguenti impatti sul territorio e sulla città esistente.

5. Sistema dei servizi

Previsioni di piano	**Contenuti normativi**
Ricomposizioni per servizi – aree verdi in area urbanizzata	Recupero ad uso pubblico dell'80% della Sf di aree per verde pubblico (ivi inclusi orti urbani) previo riconoscimento di un'indice di edificabilità marginale da applicare al restante 20% in alternativa alla procedura espropriativa
Ricomposizioni per servizi – aree verdi in area pedecollinare	Recupero ad uso pubblico dell'80% della Sf di aree per "campagna urbana" (ovvero orti pubblici e orti didattici collinari) previo riconoscimento di un indice di edificabilità marginale da applicare al restante 20% in alternativa alla procedura espropriativa. Sono previsti vari indici marginali, a seconda delle dimensioni delle aree.
Ricomposizioni per servizi - attrezzature	Aree di ricomposizione urbana destinate in via prioritaria alla realizzazione di servizi e attrezzature privati (es: servizi sanitari, attrezzature religiose, attrezzature sportive, ecc.)
Aree destinate a servizi pubblici	Aree di proprietà pubblica o, più limitatamente, da espropriare, su cui prevedere nuovi servizi pubblici.
Servizi privati alla persona diffusi previsti nella normativa degli interventi di ricomposizione	Previsione in quota percentuale della SA di nuova realizzazione di servizi alla persona all'interno degli interventi.

La coerenza con gli obiettivi di sostenibilità è da identificare con l'incremento di servizi privati diffusi, l'incremento di dotazioni di verde pubblico in termini più realisticamente realizzabili rispetto alle possibilità offerte dai meccanismi espropriativi.

6. Sistema ambientale urbano

Previsioni di piano	**Contenuti normativi**
Orti urbani	Aree private su cui sono presenti coltivazioni "domestiche", nelle quali sono incentivati a vari livelli: a) il mantenimento dell'attività di conduzione dell'orto; b) la formazione di orti privati collettivi.
Parcheggi alberati	Aree private da destinare a parcheggio privato (70%) e a parcheggio pubblico (30%); oppure interamente a parcheggio pubblico a tariffa previa convenzione con il comune; l'area deve essere alberata e resa permeabile.
Aree di cessione distretti e ricomposizioni	Nella normativa dei distretti e delle ricomposizioni sono previste dotazioni di verde pubblico e privato; alberature a filare lungo le strade di nuova realizzazione; Aree permeabili (quest'ultime vengono introdotte anche nelle aree di ricomposizione, nelle quali non erano previste dal PUC vigente)
Parchi urbani	Nuove aree a parco pubblico
Zone a vincolo ambientale	Si tratta di zone finalizzate alla preservazione di elementi di naturalità ai margini o interne alle aree urbanizzate (viene in particolare vincolata la parte dei bacini di lagunaggio Enel individuata come *core area* nell'ambito della rete ecologica ligure).

La coerenza con gli obiettivi di sostenibilità è evidentemente nella ricomposizione, nel consolidamento e nell'estensione del mosaico verde della città con i vari elementi sopradescritti.

7. Mobilità

Previsioni di piano	Contenuti normativi
Ferrovia urbana (vedi tav. mobilità)	Realizzazioni di fermate e riutilizzo delle stazioni ferroviarie esistenti o di nuova previsione come metropolitana di superficie urbana (S-Bahn) e comprensoriale
Trasporto marittimo locale (vedi tav. mobilità)	Utilizzo e realizzazione di approdi per servizio di trasporto locale e comprensoriale su acqua
Rete ciclopedonale (vedi tav. mobilità)	Realizzazione dei tratti di completamento della rete delle piste ciclabili in centro e in periferia
Nuovi spazi pedonali	È prevista la pedonalizzazione di piazze centrali: piazza Beverini e piazza Chiodo (previa potenziamento di parcheggi in aree limitrofe al centro storico). È previsto inoltre il recupero di spazi pedonali nell'ambito delle aree di cessione di distretti e ricomposizioni.
Accessi meccanizzati	È prevista la realizzazione di impianti meccanizzati di risalita per l'accesso pubblico a quartieri o spazi insediati attualmente in condizioni critiche di accessibilità
Parcheggi scambiatori	Realizzazione di parcheggi scambiatori nelle "porte" di accesso alla città dalla Variante Aurelia e da via Carducci e realizzazione di un sistema di navette per l'accesso alle aree centrali della città
Parcheggi privati in struttura	Realizzazione di parcheggi privati in strutture pluripiano anche attraverso il recupero, la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di edifici esistenti.
Parcheggi alberati	Aree private da destinare a parcheggio privato (70%) e a parcheggio pubblico (30%); oppure interamente a parcheggio pubblico a tariffa previa convenzione con il comune; l'area deve essere alberata e resa permeabile.
Aree attrezzate per sosta Camper	Realizzazione di spazi per la sosta di Camper

Il quadro generale della mobilità consente di confermare la piena coerenza con il modello sostenibile di mobilità indicato nell'indirizzo *Sviluppare infrastrutture sostenibili.* Il potenziamento di servizi pubblici alternativi come il treno urbano e il trasporto su acqua; il sistema di intermodalità tra trasporto pubblico privato reso possibile dai parcheggi scambiatori posti in corrispondenza delle "porte" di accesso alla città; l'incremento della sosta privata e pubblica come elemento di alleggerimento della sosta su strada e conseguente possbilità di miglioramento della pedonalità nelle varie zone consentono di confermare la piena coerenza con gli indirizzi di sostenibilità.

CITTA' DELLA SPEZIA

Medaglia d'oro al Merito Civile
Medaglia d'argento al Valor Militare

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Sindaco
Dott. Massimo Federici

Vicesindaco e Assessore alla Pianificazione territoriale
Arch. Cristiano Ruggia

Direttore Dipartimento III - Pianificazione territoriale
Arch. Emilio Errario

Dirigente Amministrativo legale
Avv. Laura Niggi

Ufficio del Piano Urbanistico Comunale

Coordinamento
Arch. Daniele Virgilio

Consulenti esterni
Arch. Pierluigi Bolgiani
Arch. Andrea Vergano

Collaboratori interni
Geom. Franco della Rocca
Geom. Dario Campagnolo
Arch. Paes. Sofia Roncone

Stagiste
Dott.ssa Gaia Granelli
Dott.ssa Selene Venè

Geologia
Dott. Geol. Ivan Vujica

Consulenza geologica
CGT - Centro di Geotecnologie
Prof. Geol. Eros Aielo
Dott. Geol. Filippo Bonciani
Dott. Tommaso Bigio
Dott.ssa Anna Marconi

Aspetti ambientali
Dott. Lanfranco Biso
Dott.ssa Sabrina Masetti
Dott. Fabio Giacomazzi

Aspetti agronomici e forestali
Dott. Agr. Marco La Mantia

Aspetti infrastrutturali per la mobilità
Ing. Gianluca Rinaldi
Ing. Alessandro Trapani

Infrastrutture e opere pubbliche
Ing. Claudio Zanini

Aspetti energetici
Ing. Michela Cereghino

Aspetti statistici
Dott.ssa Giorgia Maggiani
Dott. Mirco Rossini

Sistema informativo territoriale
Dott. Fabio Azzurrini
Geom. Gianluca Carro

Partecipazione
Dott. David Virgilio
LABTER
Dott. Fabio Giacomazzi